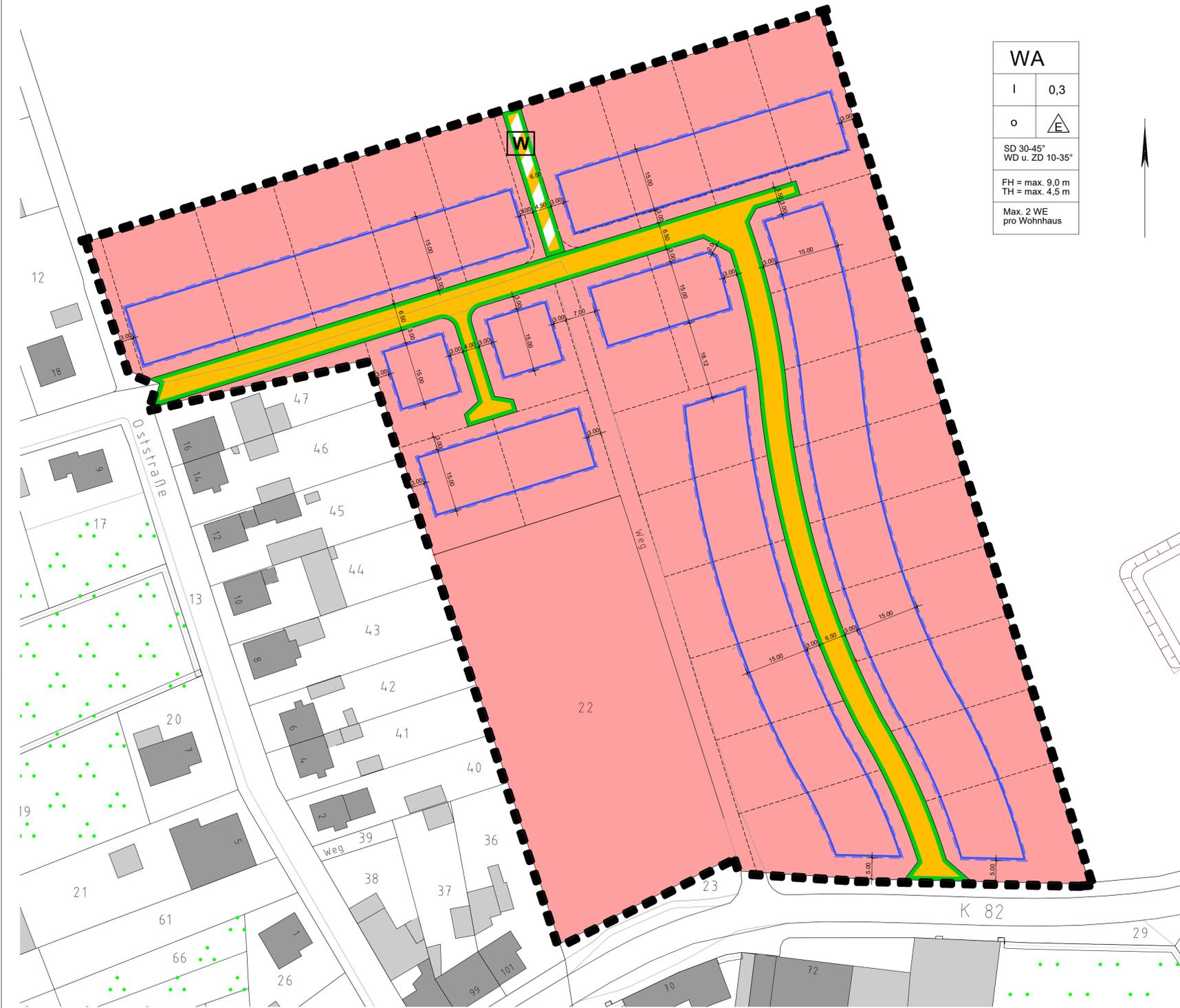


STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 61/4 Füssenich "Alderikusgraben" 1. Änderung



WA	
I	0,3
O	E
Max. 2 WE pro Wohnhaus	
SD 30-45° WD u. ZD 10-35°	
FH = max. 9,0 m TH = max. 4,5 m	
Max. 2 WE pro Wohnhaus	

Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone beispielhaft)

WA	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I 0,3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
O	Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
E	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Max. 2 WE pro Wohnhaus	Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus
	2 WE (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Wirtschaftsweg

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

Vermahlung

HINWEISE

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 28.09.2017 gem. § 21 i. B. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 06.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13b BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

AUSFERTIGUNG

Die Übernahmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 28.09.2017 die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach dem Beschleunigungsverfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung werden am 06.10.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 22.03.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 04.05.2018 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Zülpich, den

- der Bürgermeister - (Siegel)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfächrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Die Firsthöhe darf im gesamten Geltungsbereich max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Walmd- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 10-35° zulässig.

Der Drempel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem matten Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Orngängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Orngängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzdachs sind ausgeschlossen.

Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

Stabfalgengestaltung

3. Hinweise

Kampfmittel

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfmittelgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baugewinn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserstand

Der Erfordernis weist darauf hin, dass im Plangebiet mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2T, auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bewertungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhostraße 45, 52385 Niedeggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowie im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß städtischer Satzung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage