



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

WA1 Gliederung der Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsräume

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Vermaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein 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 Hauptfrüchtigung 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 Baugrundstücke zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittellinie.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Grenzen der seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen
1.6.1 Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen sind grünfarbig anzulegen.

1.6.2 Anlage von Gehölzpflanzungen
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebiet sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

1.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotopotenzial betreffen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 28 BauGB
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

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

2.1 Dächer
WA 1 (ein Vollgeschoss)
Es sind nur Sattel-, Waln- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 2 (zwingend zweigeschossige Bebauung)
Es sind Sattel-, Waln- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 1 und WA 2
Der Dampfel (Kniestock) im Gebiet WA 1 darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

2.2 Fassadengestaltung
Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen
Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Hauptzugang des Gebäudes orientiert.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
Zum Abschluss der Gartenseiten, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig. Als Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:
Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Kennzeichnungen und Hinweise

Kampfbüchel
Das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfbüchel liegt. Wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebenzone
Die Gemarkung Dürschven ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergliederungen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zur Dln 4149) der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergliederung T zuzuordnen. Auf der Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Oberelvenich, Zone III B. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange
Der Baubeginn sollte in dem Zeitraum von Ende August bis Ende Januar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhandensein von Vogelarten, Fledermaus, Kröte und Rohweiche in ihrem Überwinterungsgebiet (Siedbeck 2005). Aufgrund der Abwesenheit dieser Arten während des Baubeginns schließt sich ein artenschutzrechtlicher Verbotbestand gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG aus. Zur Ankunft aus dem Überwinterungsgebiet können die Arten auf den bereits eingesetzten anthropogenen Einfluss im Plangebiet reagieren und im Umfeld vorhandene, alternative Habitate besiedeln.

Anlage:
PFLANZLISTE I: Gestaltung der Gehölzpflanzung
Die für die Pflanzstreifen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Heidebeere	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
<b>Straucharten</b>	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m	
Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hainbühl	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Crataegus monogyna
Eingriffener Weidorn	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	Prunus spinosa
Rote Heckenkirsche	Ribes alpinum
Alpenrose	Rosa canina
Hundrose	Rosa pimpinellifolia
Birnenselce	Rosa rugosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris



<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom 12.07.2017 aufgestellt. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES</b> Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 12.07.2017 wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.07.2017 öffentlich bekannt gemacht. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.02.16 bis einschließlich 01.02.17 an der Aufstellung dieses Planes durch Auslegung stattgefunden. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.02.16 in der Zeit vom 01.02.16 bis einschließlich 01.02.17 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), • Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), • Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), • Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 15. Juli 2016, • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), • Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.) - SGV.NRW.2023, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 01.02.16, die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes nebst Begründung wurde am 12.07.16, ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 01.02.16 bis einschließlich 01.02.17. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.02.16, benachrichtigt. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Zülpich hat am 12.07.17 den Bebauungsplan ge. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>AUSFERTIGUNG</b> Dieser Plan ist hiermit ausfertigt. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	<b>BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES</b> Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 12.07.17 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft. Zülpich, den 12.07.2017 Der Bürgermeister	

**Stadt Zülpich**  
Bebauungsplan Nr. 42/4  
Dürschven "Heidegarten"

GEMARKUNG Dürschven FLUR 3