

STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/42

„Am Baumgarten“

Entwurf



M. 1:500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.
 - Dorfgebiet - MD

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. Verb. mit § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO nicht zulässig sind:

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO

Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet darf die maximale Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise 8,50m und bei zweigeschossiger Bauweise 11m betragen.
- Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

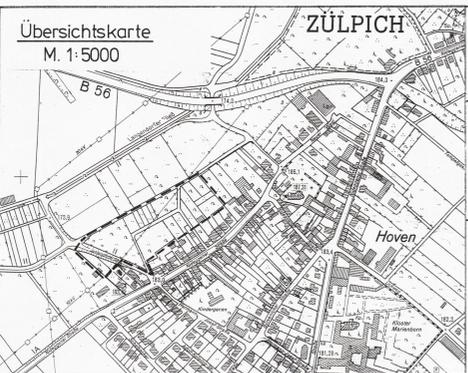
- Ausgleich im privaten Bereich**
- AP 1 Gebüsch- und randliche Heckenstrukturen**
- Die vorhandenen Gebüsch- und Heckenstrukturen sind zu erhalten. Zusätzlich sind randlich am Übergang zur freien Landschaft, Heckenstrukturen im dreireihigen Pflanzverband von 1,5 m Breite zu entwickeln, mit den in nachfolgender Artenliste genannten Strüchern. Je 100 m² ist zusätzlich ein Hochstamm oder Stammbusch der nachfolgenden Artenliste genannter Bäume zu pflanzen.
- Artenliste: **Bäume**
- | | | |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Feld-Ahorn (Acer campestre) | Esche (Fraxinus excelsior) |
| Winter-Linde (Tilia cordata) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
- Artenliste: **Sträucher**
- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Hazel (Corylus avellana) | Hundrose (Rosa canina) |
| Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Feldahorn (Acer campestre) |

- AP 2 Obstweide**
- Für die Fläche AP 2 wird die Bestockung mit Hochstämmen alter Obstkulturen von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc. festgesetzt. Die Obstbäume sind im Durchschnitt im Verband 10m x 10m zu pflanzen. Der in den ersten Jahren erforderliche Obstbaumschnitt ist durchzuführen.
- Eine Zusammenstellung der in Frage kommenden Arten enthält die nachfolgende Tabelle.
- Kultur-Apfel (Malus domestica) mit 40% Anteil:** Unterlagen: Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammblöcker: Jacob, Fischer, Hibernat, Schneiderapfel u.a.
- Blütenfelder Sämling, Rheinischer Bohnapfel, Graue Französische Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummsitz, Kiesenbockensitz, Roter Bellfischer, Rheinische Schafnase Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Bockopp, Roter Bockopp, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur.
- Kultur-Birne (Pyrus communis) mit 15% Anteil:** Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung Gellerts Butterbirne oder Pastorenbirne; auf durchlässigen Böden: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Chareux, Neue Poiteau
- Kirsche (Prunus avium ssp. Juliana und Prunus cerasus) mit 30% Anteil**
Südkirschen: Unterlage: Vogelnähr-Sämlinge
Große Schwarze Knorpelkirsche, Hefflinger Reisenkirsche, Vogelkirschen-Sämling
- Pflaume, Zwetsche (Prunus domestica agg.) mit 10% Anteil:** Unterlagen Prunus Myrobolana-Sämling oder Hauszwetsche
Große Grüne Renekloße, Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche
- Nussbaum (Juglans regia) mit 5% Anteil:** Unterlagen Juglans nigra und Juglans regia, Walnuß-Sämlinge alle gängigen Sorten.

- AP 3 Bepflanzung der Hausgärten**
- Für die ersten 150 cm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Je angelegtem 10 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Strauch der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die Grenzen der Gartengrundstücke sind mit Heckenpflanzungen von 50 cm Breite der in der Liste genannten Sträucher zu begrünen.
- Artenliste: **Bäume**
- | | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Feld-Ahorn (Acer campestre) | Winter-Linde (Tilia cordata) |
| Esche (Fraxinus excelsior) | Hainbuche (Carpinus betulus) | |
- Artenliste: **Sträucher:**
- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Hazel (Corylus avellana) | Hundrose (Rosa canina) | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Schneeball (Viburnum opulus) | Feld-Ahorn (Acer campestre) | Schwarzer Holunder (Sambuc. Nigr) |
- Maßnahmen im öffentlichen Bereich**
- GÖ Gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum:**
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 2 Bäume der Art Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen (Kegel-Berg-Ahorn).
- Im Dreiecksbereich der Einmündung der Planstraße in die Lantendorfer Straße ist innerhalb einer kleineren analoge Grünfläche eine Sommerlinde (Tilia platyphyllos) der Mindestqualität Stammbusch, 18-20 cm STU zu pflanzen.

- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Dachform**
- Für das Plangebiet sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.
- 2. Dacheinschnitte**
- Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60m maximaler Höhe zulässig.
- 3. Erdgeschossfußbodenniveau**
- Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,3m überschreiten.
- 4. Einfriedungen**
- Als weitere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60m maximaler Höhe zulässig.

- III. Hinweise**
- Bodendenkmalpflege**
- Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.
- Kampfmittel**
- Bei Auffinden von Bombensplittergeräten Kampfmittel während der Erd-Baarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Regenwasserabfuhr, Versickerung**
- Es wird angeregt, dass Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und zur Brauchwassererzeugung zu sammeln. Auch eine Versickerung oder Verrieselung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig. Garagenzufahren, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden sowie Terrassen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. (z.B. breitbrüggig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengesteine etc.)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
MD	Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II = Zahl der Vollgeschosse
I = Zahl der Vollgeschosse

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

	Baugrenze
	Nur Einzeihäuser zulässig
	Einzeihäuser und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg

BESTANDSANGABEN UND KARTENSIGNATUREN

	Bestehende Wohngebäude
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Flur L Flurnummer
	Flurgrenze
	239 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze geplant

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

AP = private Ausgleichsmaßnahme GÖ = öffentliche Gestaltungsmaßnahme

GEODÄTISCHE ZEICHEN

	Rechter Winkel 90 Grad
	Geradheitszeichen
	Parallelzeichen
	Radienangabe z.B. 6,00m
	Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf NN (Normal Null)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung NRW (BauONV) vom 07.03.95 (GV NRW S. 218) geändert durch Gesetz vom 24.10.98 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.99 (GV NRW S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), 12.02.90 (BGBl. I S. 205), 22.04.93 (BGBl. I S. 466) und 06.08.93 (BGBl. I S. 1458) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

M₁ Leitungsrecht zu belastende Fläche für Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist zum -Teil eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab 1:..... durch Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert nach einwandfreien Fortführungs- vermessungen (Nr. 55 FA II) nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. ANW. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand - dem Zustand vom

Zülpich, den

.....
Bürgermeister

KOPIE

Dieser Plan stimmt mit dem Original -Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Zülpich, den

DARLEGUNG UND ANHÖRUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am und Anhörung vom

Zülpich, den

.....
Bürgermeister

BESCHLUSS ALS SATZUNG

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Zülpich am als Satzung beschlossen worden.

Zülpich, den

.....
Bürgermeister

PLANUNG

Entwurfsbearbeitung ausgefertigt
Zülpich den 14.03.2002 Ma. Zülpich den

11.04.03Ma.

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom aufgestellt worden.

Zülpich, den

.....
Bürgermeister

BESCHLUSS DES ENTWURFS UND AUSLEGUNG

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

Zülpich, den

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zülpich, den

.....
Bürgermeister