

# Planungsfibel Stadt Zülpich

---

**ZÜLPICH**  
**DIE RÖMERSTADT**



Baugebiet Römergärten Zülpich – Bebauungsplan 11/66

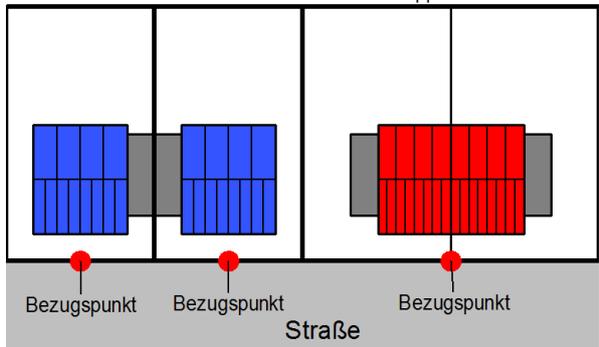
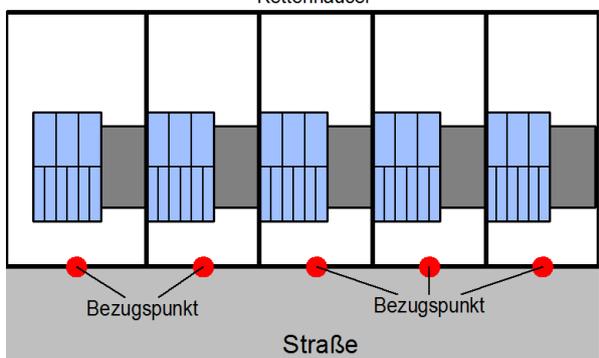
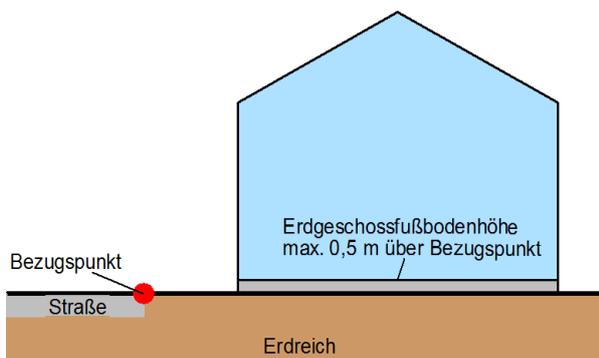
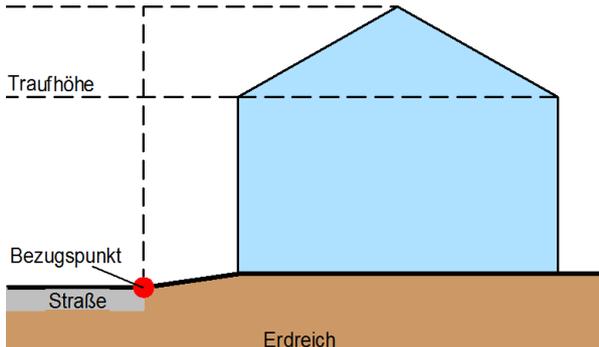
Stadt Zülpich  
Team 401  
Stadtplanung und Bauverwaltung  
Markt 21  
53909 Zülpich

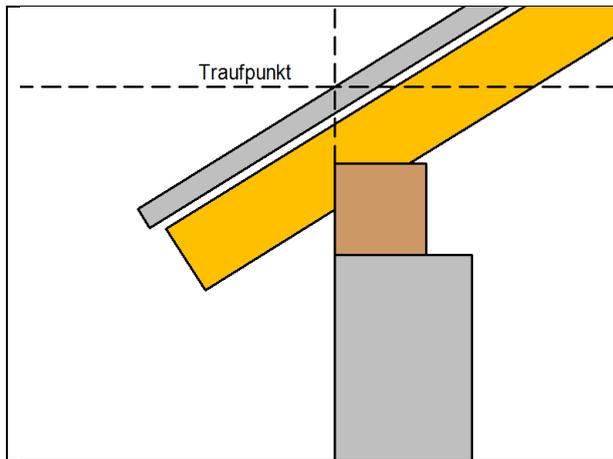
Stand: 07.10.2019

## Inhalt

Höhenlage baulicher Anlagen .....	3
Bezugspunkt .....	3
Höhe Fußbodenoberkante EG .....	3
First und Traufhöhen .....	3
Traufpunkt .....	4
Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen .....	4
Lage der Garagen .....	4
Bezugspunkt Garagenhöhe .....	4
Terrassen und Terrassenüberdachungen .....	5
Terrassen und Terrassenüberdachungen .....	5
Dächer .....	5
Dachformen .....	5
Lage des First und Staffelgeschosse .....	6
Dachaufbauten .....	6
Drempel .....	6
Doppelhäuser .....	7
Dachterrassen .....	7
Vorgartenflächen .....	7
Gestaltung der Vorgartenflächen .....	7
Luftwärmepumpen .....	8
Lage von Luftwärmepumpen auf dem Grundstück .....	8
Einfriedung .....	8
Definition Vorgarten und Garten .....	8
Allgemeine Hinweise .....	10
DÄCHER: .....	10
EINFRIEDUNGEN: .....	10
AUSGLEICHSMASSNAHMEN (im Bereich von Bebauungsplänen): .....	10
GRENZABSTÄNDE FÜR BÄUME, STRÄUCHER, REBSTÖCKE UND HECKEN: .....	10
Berechnung des Abstandes .....	11
Kontakte .....	11

## Höhenlage baulicher Anlagen

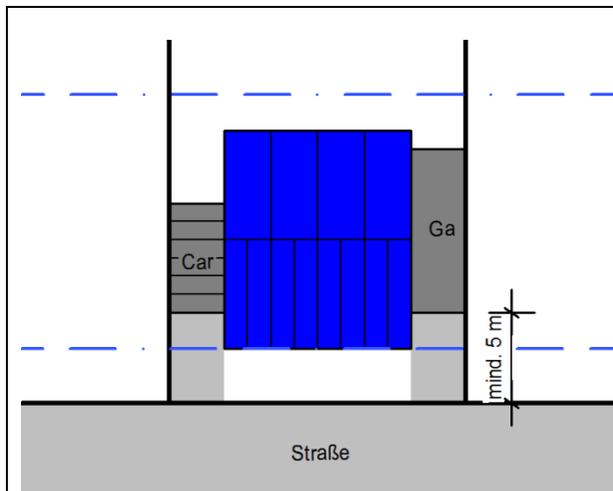
<p><b>Lage des Bezugspunktes</b></p> <p>Einzelhäuser      Doppelhäuser</p>  <p>Bezugspunkt    Bezugspunkt    Bezugspunkt</p> <p>Straße</p>	<p><b>Bezugspunkt</b></p> <p>Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.</p> <p>Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>
<p><b>Lage des Bezugspunktes</b></p> <p>Kettenhäuser</p>  <p>Bezugspunkt    Bezugspunkt</p> <p>Straße</p>	<p><b>Höhe Fußbodenoberkante EG</b></p> <p>Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.</p>
 <p>Bezugspunkt</p> <p>Straße</p> <p>Erdreich</p> <p>Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über Bezugspunkt</p>	<p><b>First und Traufhöhen</b></p> <p>Die Firsthöhe darf im Wohngebiet W 1 max. 11,0 m und in den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 und WA 5 max. 9 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 2 (zwingend zweigeschossige Bebauung) mind. 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.</p>
<p>Firsthöhe</p> <p>Traufhöhe</p>  <p>Bezugspunkt</p> <p>Straße</p> <p>Erdreich</p>	



### Traufpunkt

Bei Angaben zur Traufe gilt immer der Traufpunkt. Der Traufpunkt ergibt sich aus der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene.

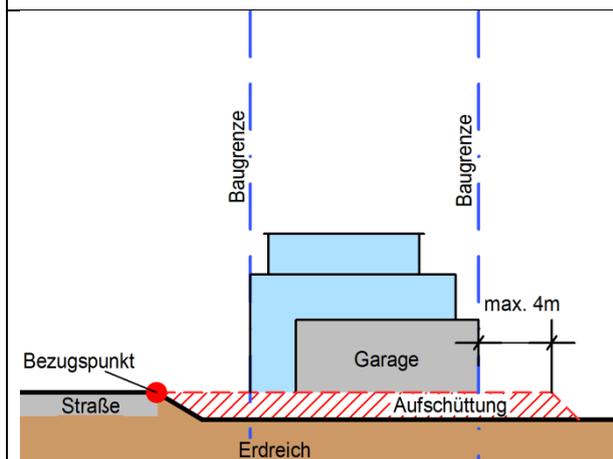
## Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen



### Lage der Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Grenzen die 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.

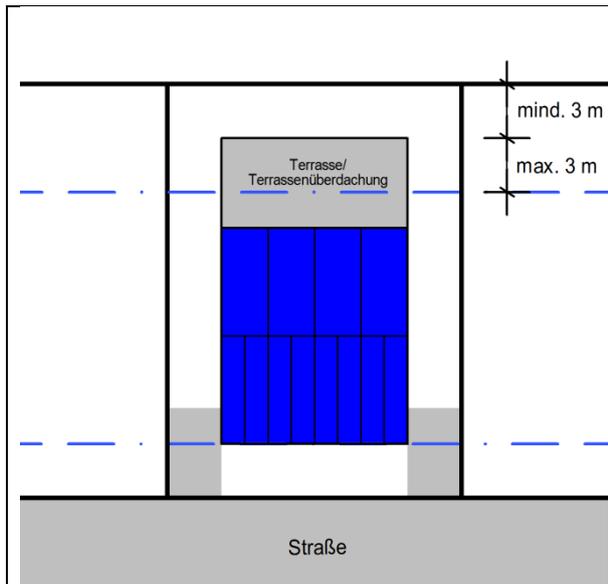
Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie (*Grundstücksgrenze*) um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.



### Bezugspunkt Garagenhöhe

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkante fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

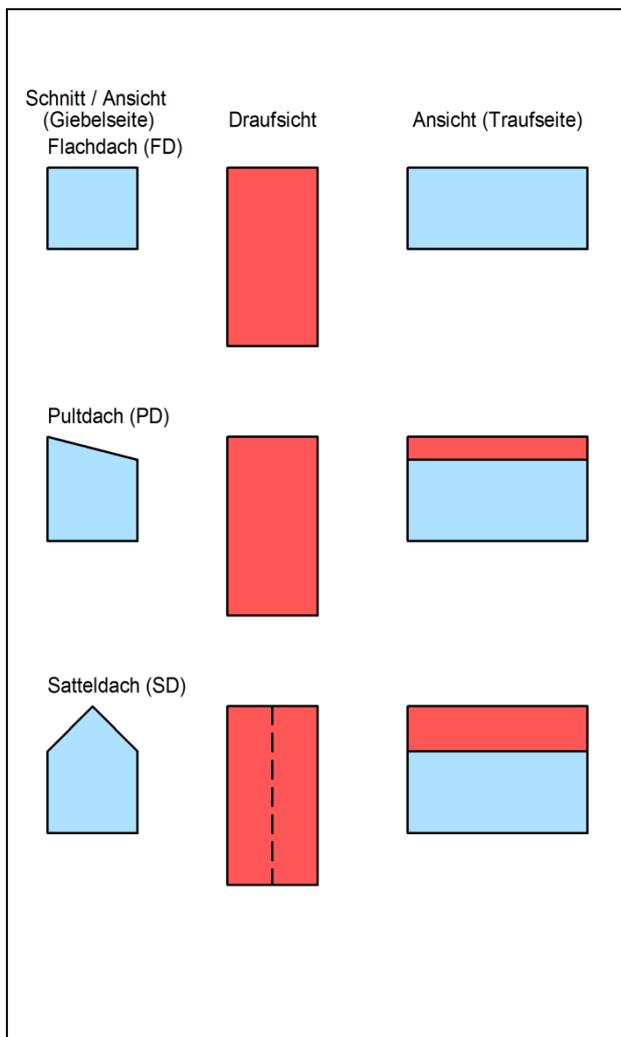
## Terrassen und Terrassenüberdachungen



### Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3m überschreiten. Terrassenüberdachungen müssen von der Rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

## Dächer



### Dachformen

#### WA 1 und WA 2 (zwingend zweigeschossige Bebauung)

Es sind Pultdächer von 10-22° und Flachdächer zulässig.

Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

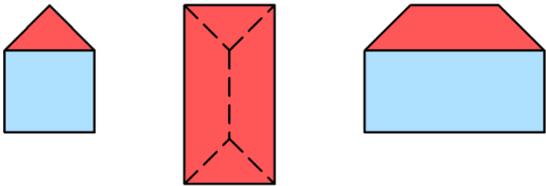
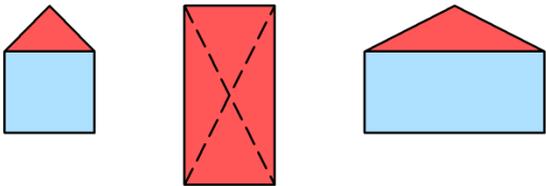
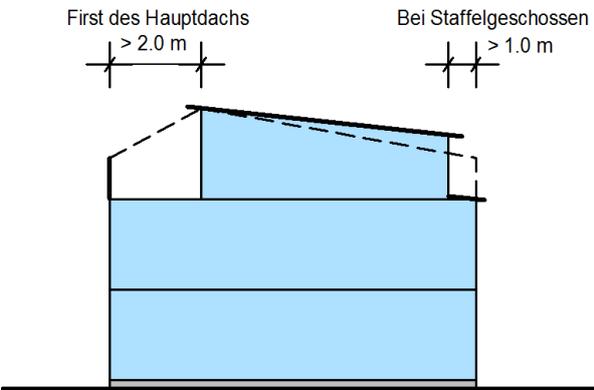
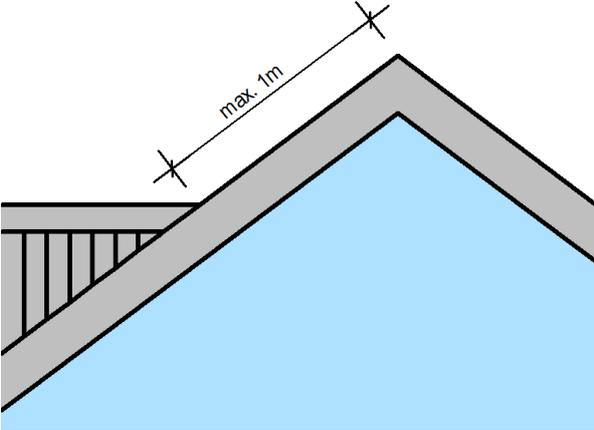
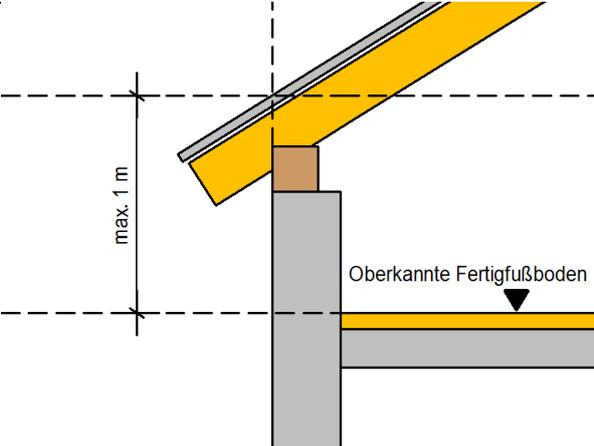
#### WA 3 (ein Vollgeschoss)

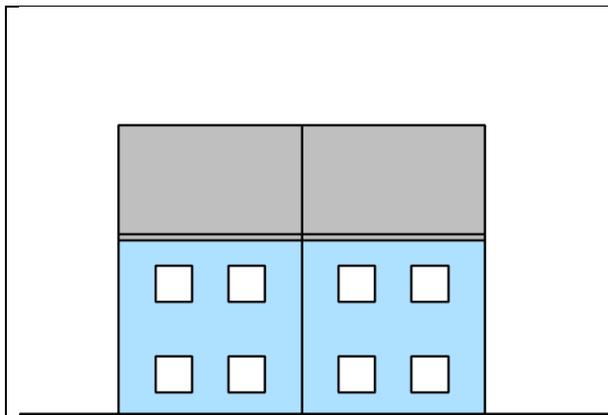
Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

#### WA 4 (zwingend zweigeschossige Bebauung)

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig.

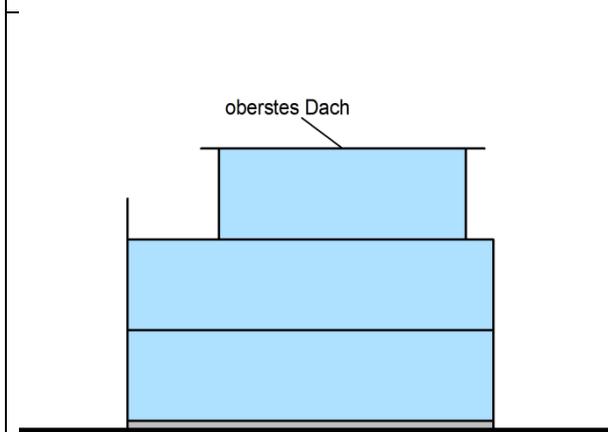
Außerdem sind Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

<p>Walmdach (WD)</p>  <p>Zeltdach (ZD)</p> 	<p><b>WA 5 (ein- bis zweigeschossige Bebauung)</b>  Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° und Flachdächer zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.</p>
<p>First des Hauptdachs &gt; 2,0 m</p> <p>Bei Staffelgeschossen &gt; 1,0 m</p> 	<p><b>Lage des First und Staffelgeschosse</b></p> <p>Der First des Hauptdachs muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.</p> <p>Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenaufgänge sind davon nicht betroffen.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>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° des Hauptdaches zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Orgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Orgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.</p>
	<p><b>Drempel</b></p> <p>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. Im Bereich WA 4 sind zusätzlich Drempel mit einer Mindesthöhe von 1,75 m möglich. In diesen Drempelbereichen sind mehrere Fenster einzuplanen.</p>



### Doppelhäuser

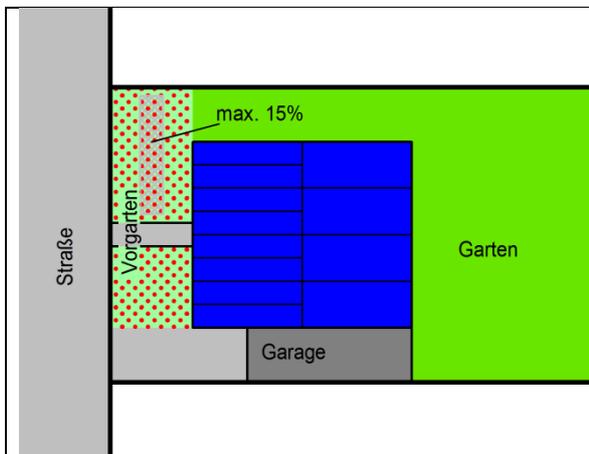
Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufrent beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.



### Dachterrassen

Eine Nutzung des obersten Daches als Dachterrasse ist unzulässig.

## Vorgartenflächen



### Gestaltung der Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Im Bereich WA1 ist pro 3 Stellplätze im Vorgartenbereich ein standortgerechter heimischer Baum gem. Pflanzliste im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplatz mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert.

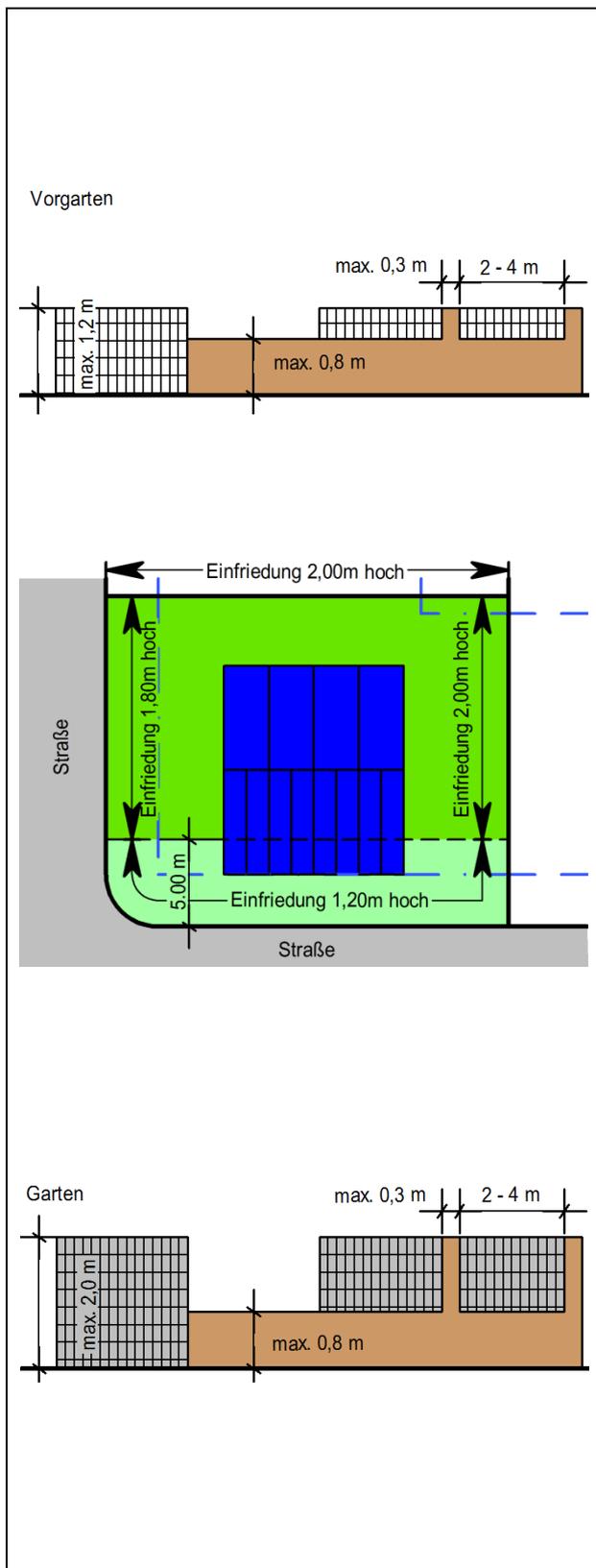
Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

## Luftwärmepumpen

	<p><b>Lage von Luftwärmepumpen auf dem Grundstück</b></p> <p>Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten. Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.</p>
--	--

## Einfriedung

	<p><b>Definition Vorgarten und Garten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche</li> <li>B) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken und Zäune zulässig.</li> <li>C) Ab dem Vorgarten (5 m breiter Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>A) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische 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 Haupteingang des Gebäudes orientiert. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von</li> </ul>



1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune mit 1,80 m Höhe zulässig.

- B) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

- C) Ab dem Vorgarten (5 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

## Allgemeine Hinweise

### DÄCHER:

Bei Grundstücken in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan sind ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen festgelegten Dachformen und Materialien zulässig.

### EINFRIEDUNGEN:

- Bei Grundstücken Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) sind Einfriedungen bis zu 2,0 m Geländeoberfläche genehmigungsfrei (§ 62 (1) 7a) BauO NRW 2018).

Laut Nachbarrechtsgesetz NRW § 35 muss die Einfriedung ortsüblich sein. Lässt sich eine ortsübliche Einfriedung nicht feststellen, so ist eine etwa 1,20 m hohe Einfriedung zu errichten.

- Bei Grundstücken in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder einer Ortslagensatzung sind ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen festgelegten Einfriedungen erlaubt. Sind keine Regelungen zu Einfriedungen festgelegt worden, gelten die oben genannten Richtlinien.  
Es werden keine BEFREIUNGEN von diesen Bestimmungen erteilt!

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN (im Bereich von Bebauungsplänen):

Der Bauherr ist verpflichtet Anpflanzungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend nach ihrer Durchführung mitzuteilen.

#### Es wird daher bereits jetzt auf folgendes hingewiesen:

Sofern die Mitteilung über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme inkl. Vorlage der Fotodokumentation nicht fristgemäß erfolgt, werden weitere Maßnahmen zur Überprüfung der Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die **ggf. gebührenpflichtig** sind.

### GRENZABSTÄNDE FÜR BÄUME, STRÄUCHER, REBSTÖCKE UND HECKEN:

Wir weisen Sie darauf hin, das im Nachbarrechtsgesetz NRW (§§ 41 ff.) folgende Grenzabstände für Bäumen außerhalb des Waldes, Sträucher und Rebstöcke festgesetzt sind:

<b>Bäume</b>	<b>Abstand</b>
a) stark wachsenden Bäumen, insbesondere der Rotbuche (Fagus silvatica) und sämtliche Arten der Linde (Tilia), der Platane (Platanus), der Roßkastanie (Aesculus), der Eiche (Quercus) und der Pappel (Populus)	4,00 m,
b) allen übrigen Bäumen	2,00 m,
<b>Ziersträucher</b>	<b>Abstand</b>
a) stark wachsenden Ziersträuchern, insbesondere dem Feldahorn (Acer campestre), dem Flieder (Syringa vulgaris), dem Goldglöckchen (Forsythia intermedia), der Haselnuß (Corylus avellana), den Pfeifensträuchern - falscher Jasmin - (Philadelphus coronarius)	1,00 m,
b) allen übrigen Ziersträuchern	0,50 m,

<b>Obstgehölze</b>	<b>Abstand</b>
a) Kernobstbäumen, soweit sie auf stark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Süßkirschbäumen, Walnußbäumen und Eßkastanienbäumen	2,00 m,
b) Kernobstbäumen, soweit sie auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Steinobstbäumen, ausgenommen die Süßkirschbäume	1,50 m,
c) Kernobstbäumen, soweit sie auf schwach wachsender Unterlage veredelt sind	1,00 m,
d) Brombeersträuchern	1,00 m,
e) allen übrigen Beerenobststräuchern	0,50 m,
<b>Rebstöcke</b>	<b>Abstand</b>
a) in geschlossenen Rebanlagen, deren Gesamthöhe 1,80 m übersteigt (Weittraumanlagen)	1,50 m,
b) in allen übrigen geschlossenen Rebanlagen	0,75 m,
c) einzelnen Rebstöcken	0,50 m.

Ziersträucher und Beerenobststräucher dürfen in ihrer Höhe das Dreifache ihres Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten. Strauchtriebe, die in einem geringeren als der Hälfte des vorgeschriebenen Abstandes aus dem Boden austreten, sind zu entfernen.

<b>Hecken</b>	<b>Abstand</b>
a) über 2 m Höhe	1,00 m
b) bis zu 2 m Höhe	0,50 m

### **Berechnung des Abstandes**

Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes, des Strauches oder des Rebstockes waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen, und zwar an der Stelle, an der der Baum, der Strauch oder der Rebstock aus dem Boden austritt. Bei Hecken ist von der Seitenfläche aus zu messen.

### **Kontakte**

Bei Fragen steht Ihnen

Bauamt Stadt Zülpich

**Herr Kehren** Tel. 02252/52 269    **JKehren@Stadt-Zuelpich.de**    **Zimmer 219**  
**Frau Hubo**    Tel. 02252/52 206    **RHubo@Stadt-Zuelpich.de**    **Zimmer 219**

Zuständigkeiten Untere Bauaufsicht Stadt Mechernich:

Bessenich; Bürvenich, Eppenich, Floren, Füssenich, Geich, Hoven, Juntersdorf, Langendorf, Linzenich, Lövenich, Merzenich, Schwerfen, Sinzenich, Zülpich:

**Herr Seel**    Tel. 02443/49 4212    **M.Seel@Mechernich.de**

Dürscheven, Enzen, Mülheim, Nemmenich, Niederelvenich, Oberelvenich Rövenich, Ülpenich, Weiler in der Ebene, Wichterich:

**Frau Bach**    Tel. 02443/49 4215    **B.Bach@Mechernich.de**

gerne zur Verfügung.