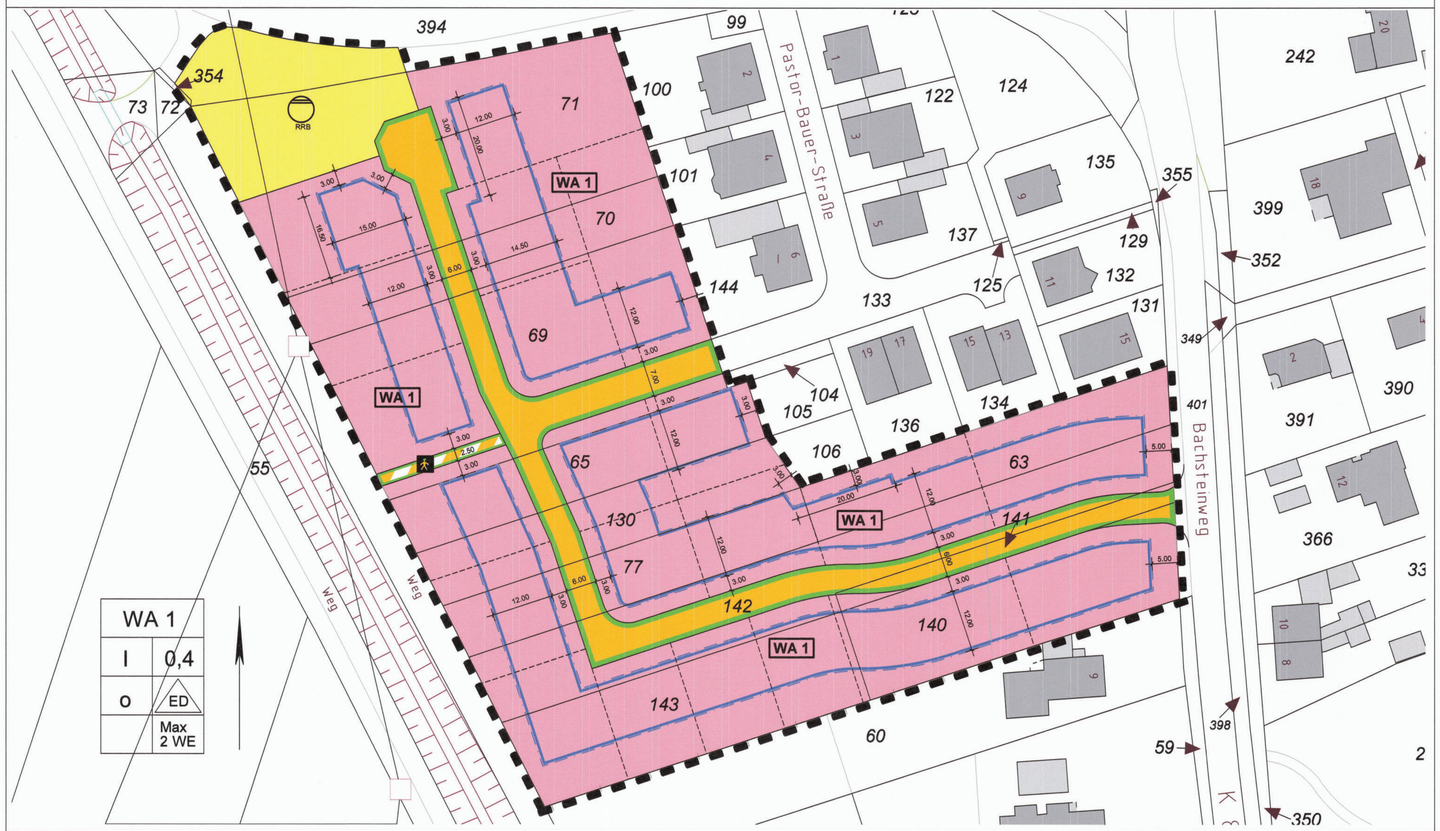
STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/67



Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone beispielhaft)

WA 1	WA 1 Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
I 0.4	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
	0.4 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
o ED	o Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
max 2 WE	Max Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude 2 WE (§9 (1) NR.6 BauGB)
	ED Nur Einzel- und Doppelhäuser 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)

Fußgängerbereich

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§9 (1) Nr. 4,11 und (6) BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Flächen für die Entsorgung von Abwasser

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

10.00 Vermaßung

Zwingend festgesetzte Hauptgebäudeausrichtung (Firstrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 88 LBauO)

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2141) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 17.03.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am 15.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den 20.10.2017
- der Bürgermeister - (Siegel)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 17.03.2016 die frühzeitige Beteiligung gem. §3 (2) BauGB des Planes beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 25.04.2016 bis 30.05.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.04.2016 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zülpich, den 20.10.2017
- der Bürgermeister - (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 27.06.2017 die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB des Planes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.07.2017 bis 28.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.2017mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zülpich, den 20.10.2017
- der Bürgermeister - (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 19.10.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den 20.10.2017
- der Bürgermeister - (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 11.07.2020 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zülpich, den 10.08.2020
- der Bürgermeister - (Siegel)

AUSFERTIGUNG

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

Zülpich, den 23.10.2017
- der Bürgermeister - (Siegel)

Textliche Feststsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

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

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen
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 Bezugs-punkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

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

Bezugspunkt
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.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

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 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.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.

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.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsfläche wird die Mittelachse der Nebenanlage/Garage bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand des Baugrundstückes festgesetzt.

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

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

1.5Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.7 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1 Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen

Bau- und anlagebedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies gilt insbesondere für den Gehölzstreifen entlang des Grabens (Langendorfer Fließ) im Westen des Plangebietes. Generell sind baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, zu vermeiden oder auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegeta-tionsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und –strukturen (Gehölze und Brach- bzw. Saumvegetation) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Die betroffenen Gehölze und Vegetationsflächen müssen im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet bzw. geräumt werden. Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell besetzte Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten) eintritt.

1.8Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

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

2.1 Dächer

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zuläs-sig. Außerdem sind bei einem Dachgeschossausbau (Staffelgeschoss) 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.

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 mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

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

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

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegen-über der Außenwand zurückgesetzt werden.

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

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 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 1,20 m erlaubt.
Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.
Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe 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.

Ab Hinterkante des Gebäudes 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.

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. Hinweise

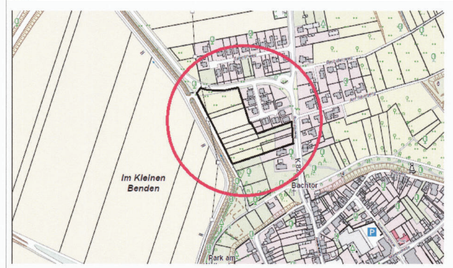
Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

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

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

LAGEPLAN



STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/67 -
Zülpich "Bachsteinweg Teil B"
1. Änderung

M. 1 : 500

Datum 07.06.17

Entwurf
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

0 10 20