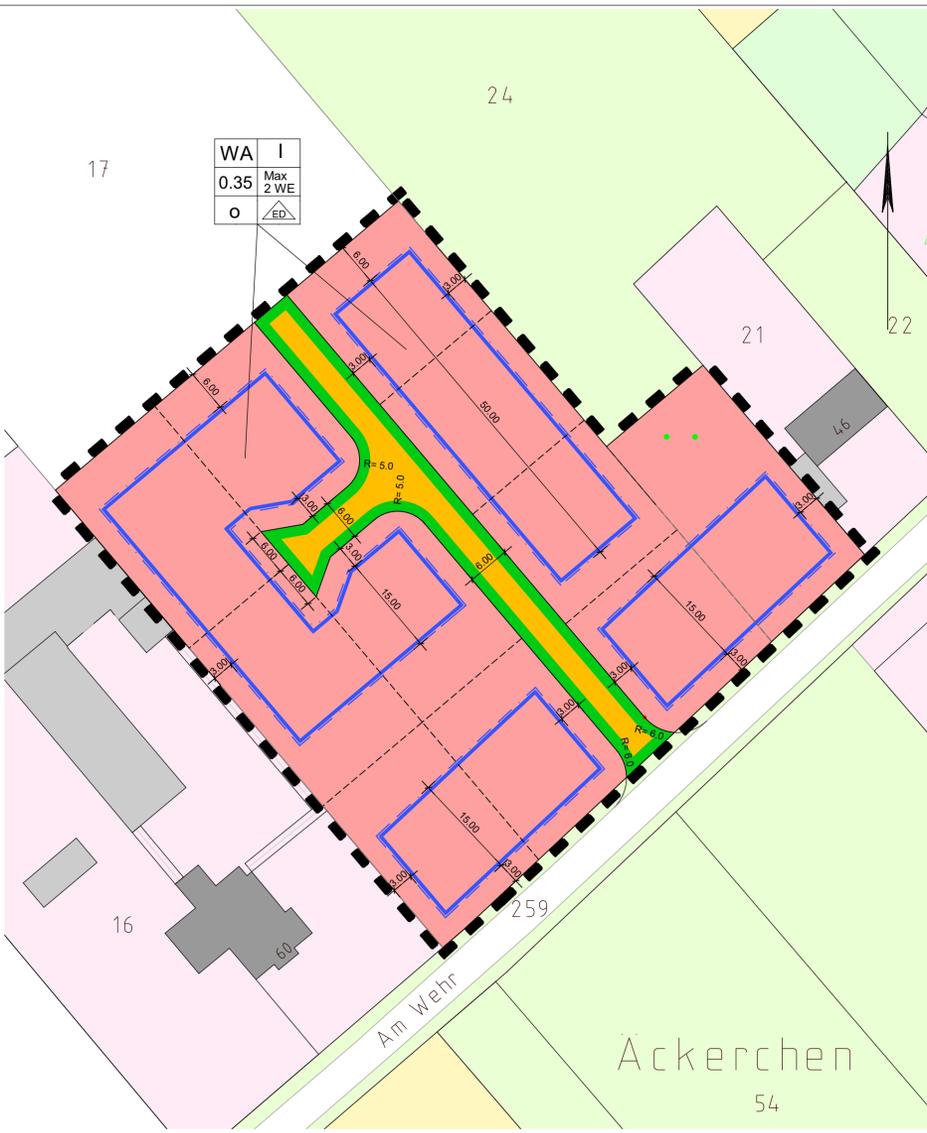


# STADT ZÜLPICH

## Bebauungsplan Nr. 52/3



### Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone beispielhaft)

WA	I	WA 1 Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
0.35	max 2 WE	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
		0.35 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
O	ED	o Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
		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)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

Vermaßung

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.

### 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 (5) 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 Hauptfrießrichtung 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 Fußbodenebene (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenebene am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse. Die Bezugshöhe ist auch für die Bemessung des Abstandflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen. Die Fußbodenebene 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 (Straßenebene) 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 Carports festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Garagen und Carports in den seitlichen Grenzabständen zulässig, wobei sich Garagen nur in einem der beiden Grenzabstände befinden dürfen. Grenz der seitliche Grenzabstand seitlich an eine Straßenverkehrsfläche an, sind dort keine Garagen zulässig, sondern lediglich Carports, die einen Mindestabstand von 0,5 m von der Straßenverkehrsfläche aufweisen müssen.

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

Zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Walml- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-35° zulässig.

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

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mäßigem 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 Ortsgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

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

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenaufgänge sind davon nicht betroffen.

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. 1,2 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenebene am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seitlichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und 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. 1,2 m hohe Hecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig. 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. 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

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 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

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

3. Hinweise

Grundwasserstand

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

Erdbebenzone

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

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen (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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband zu stellen.

Niederschlagswasser

Versickerungsfördernde Maßnahmen wie Regenwassersammlung und Verwendung von offentugigen Bodenbelägen wird empfohlen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gemäß städtischer Satzung in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Verminderter Schutzanspruch Für die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt aufgrund der Lage angrenzend zum Außenbereich ein verminderter Schutz gegenüber Immissionen (Lärm, Gerüche) im Hinblick auf privilegierte Nutzungen wie z.B. die Landwirtschaft.

### LAGEPLAN



# STADT ZÜLPICH

## Bebauungsplan Nr. 52/3 - Lövenich "Am Wehr"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB

M. 1 : 500

Stand: 23.10.2020



#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 25.01.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am 09.02.2018 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 19.02.2018 bis 19.03.2018 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Zülpich, den .....

- 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 bekannt. 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 25.01.2018 die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in drei Zeit von 19.02.2018 bis 19.03.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2018 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zülpich, den .....

- der Bürgermeister - (Siegel)

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 27.09.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den .....

- der Bürgermeister - (Siegel)

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 24.10.2020 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 die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Zülpich, den .....

- der Bürgermeister - (Siegel)