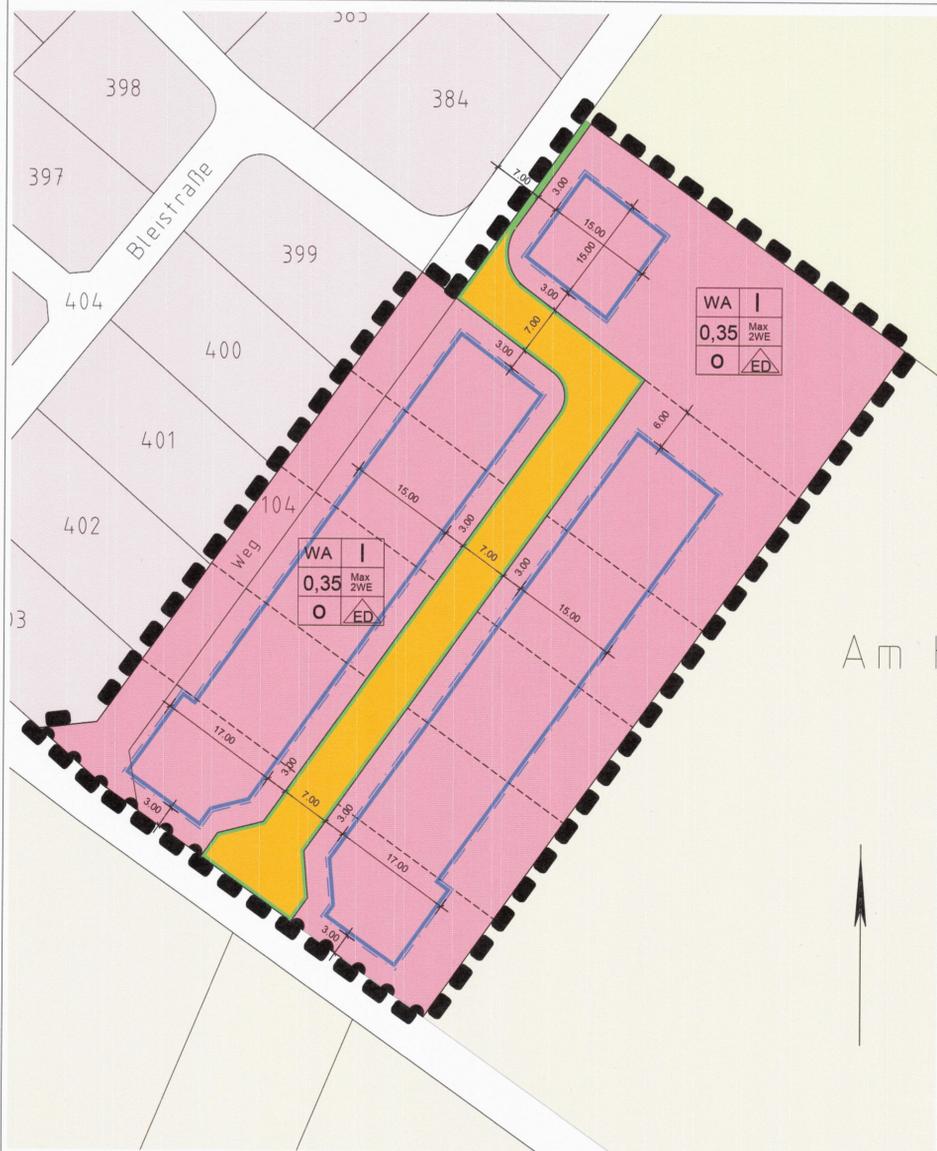


STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 42/5



Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone beispielhaft)

WA	I	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,35	max 2 WE	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 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

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

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

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."
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom "15. Dezember 2016 (GV NRW) Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161-1194."
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom "24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom "30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)."
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG-NRW) vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), "in Kraft getreten am 16. Juli 2016."
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 19 "des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)."
 - 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 – zuletzt geändert durch "Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)."
- 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)

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.

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

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

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 Bezugspunkt 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. Einlieger-Wohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

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 aufgeföhrt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländeoberfläche anzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m² 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 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.

1.7 Flächen 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-, Waln- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultedächer 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 Drempl (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne

RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),

RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz) in matten Material zu decken.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Aneinandergebauete Garagen und Carports sowie 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 Baufont 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 Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° 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.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

2.2 Fassadengestaltung

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

2.3 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.

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.

2.4 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten. Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
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 ist.

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. Mäuersäulen 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 Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
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 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. Mäuersäulen 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 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.

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

3. Hinweise

1. Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/T zugeordnet. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird hingewiesen. Im Untergrund stehen hier Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen.

2. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei Bodenfinden) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhöfstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

LAGEPLAN

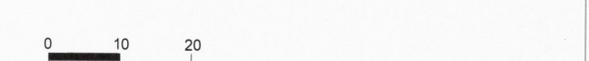


STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 42/5 - Dürscheven "Heidegarten II"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB

M. 1 : 500 Datum 22.11.2019



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 23.05.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Züllich, den 27.09.2019
- der Bürgermeister - (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13b BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis 27.07.2019 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Züllich, den 27.09.2019
- 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.

Züllich, den 27.09.2019
- der Bürgermeister - (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 23.05.2019 die öffentliche Auslegung des Plans beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach dem Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 24.06.2019 bis 28.07.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.05.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Züllich, den 27.09.2019
- der Bürgermeister - (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat hat am 26.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Züllich, den 27.09.2019
- der Bürgermeister - (Siegel)

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 15.11.2019 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.

Züllich, den 27.09.2019
- der Bürgermeister - (Siegel)