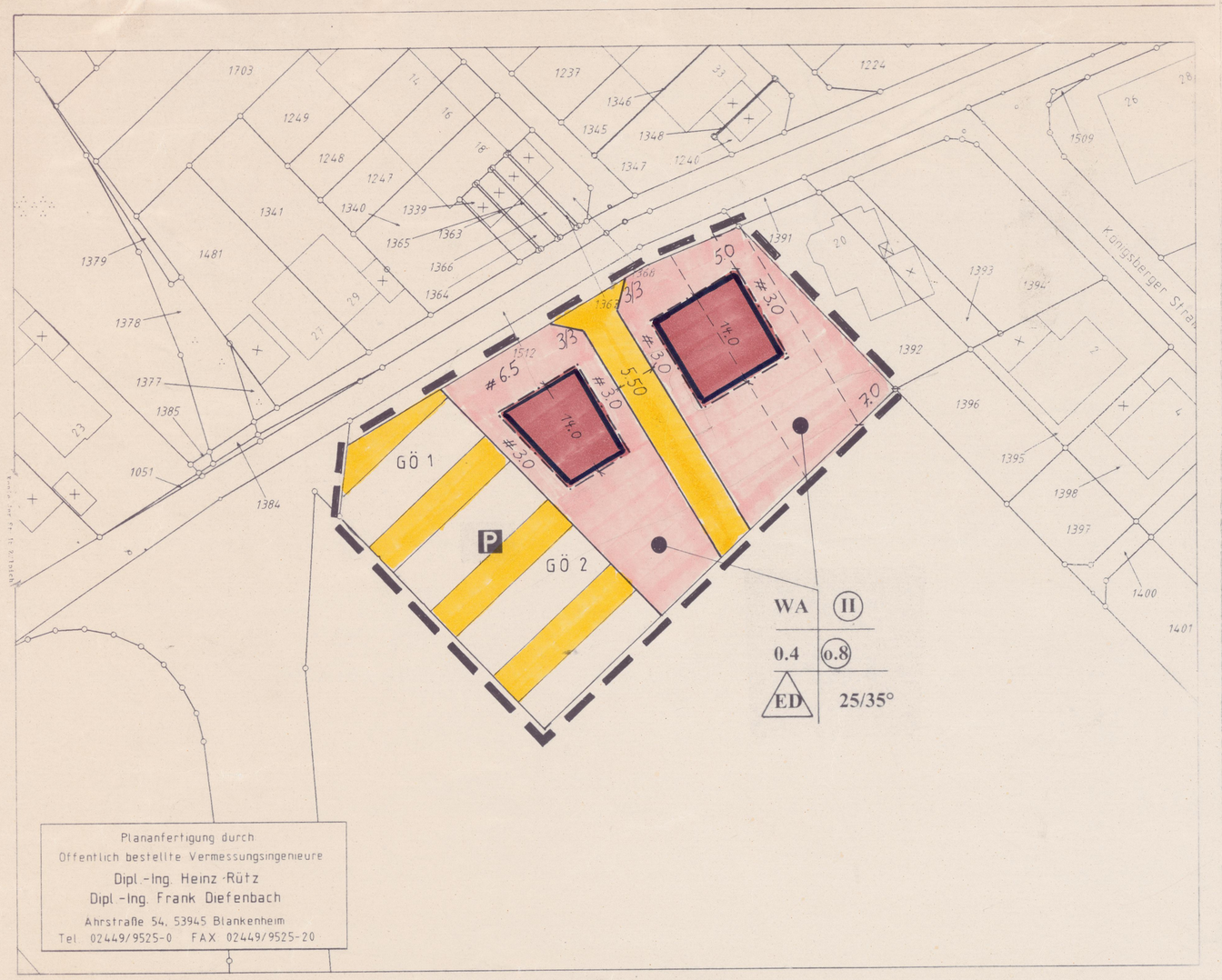


Plananfertigung durch
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Heinz Rütz
Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Ahrstraße 54, 53945 Blankenheim
Tel. 02449/9525-0 FAX 02449/9525-20

# STADT ZÜLPICH

## Bebauungsplan Nr. 11/13

## Zülpich „Keltenweg"

## 1.Änderung

Maßstab 1:500

Übersichtsplan M. 1:5.000

## Textliche Festsetzungen

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

2. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich

GÖ 1
Pflanzung und Unterhaltung von 6 Solitärbäumen als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang. Die Pflanzung erfolgt innerhalb des Parkplatzes. Baumstandorte sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe herzurichten und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

GÖ 2
Zusätzlich ist der Parkplatz mit Sträuchern der anschließenden Pflanzliste einzugrünen. Zu verwenden sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten, wobei keine einen Anteil von 20% überschreiten darf.

Pflanzliste:
Sträucher , 2xv., Höhe 60-100cm , im Pflanzverband 1x1m
Hartriegel (Cornus sanguineum), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Dachformen

Als Dachformen ist das Satteldach und das Krüppelwalmdach zulässig.

2. Dacheinschnitte und Dacheindeckungsmaterialien

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von ½ der Traufllänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,6 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3. Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

4. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf maximal 0.5m über Straßenniveau liegen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0.6m zulässig.

**Hinweise**

1. Bei Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofweg 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unversehrt zu erhalten.
Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

## ERLÄUTERUNGEN

### Art der Nutzung

| | |
|---|---|
| WR WR | Reines Wohngebiet |
| WA WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MD MD | Dorfgebiet |
| MK MK | Kerngebiet |
| MI MI | Mischgebiet |
| GE GE | Gewerbegebiet |
| GI GI | Industriegebiet |
| SO SO | Sondergebiet |

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

### Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| II - III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 0.4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| (0.8) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| 3.0 | Baumassenzahl (BMZ) |

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

| | |
|---|---|
| E | Einzelhäuser |
| D | Doppelhäuser |
| H | Hausgruppen |
| ED | Einzel- und Doppelhäuser |
| | Baulinie |
| | Baugrenze |
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |

### Flächen für Gemeinbedarf

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

- Öffentliche Verwaltung
- Post
- Schule
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich (+R = und Radfahrbereich)
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- W Wirtschaftsweg
- V Verkehrsgrün

### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

| | |
|---|---|
| St | Stellplätze |
| GSt | Gemeinschaftsstellplätze |
| Ga | Garagen |
| GGa | Gemeinschaftsgaragen |
| | Zuordnung für GSt + GGa |

### Grünflächen

ö öffentlich p privat

- Badeplatz, Freibad
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz

### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  z.B. G1 s. textl. Festsetzungen Nr.

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzzone
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Fläche für die Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

### Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für den Wald

### Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsfläche

- Elektrizität
- Fernwärme
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Ablagerung
- Abfall

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch — unterirdisch

### Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
- Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 u. Abs. 4, §9 Abs. 5 Nr.2 u. Abs. 6 BauGB
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung
- LPB Lärmpegelbereich s. textl. Festsetzungen Nr.

### Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95

- z.B. 30°/45° Dachneigung
- Firstrichtung
- XXXX Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

### Änderung nach Offenlage

- XXXX Streichung
- Ergänzung

## PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterflurkarte
Die Flurkarte ist entstanden
im Jahre .....im Maßstab .....
durch
.....
Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude)

Die vorliegende Planungsunterlagen wurde z.T neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

.....den.....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

.....den.....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.....den.....

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.

.....den.....

## VERFAHREN

Der Rat hat am 04.07.2002 die Aufstellung/Änderung/Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Zülpich am 28.
J.V. Lückenbach
Beigeordneter

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom ..05. 08. 2002.....
bis 05. 09. 2002 .....stattgefunden

Zülpich 28.10.2003
J.V. Lückenbach
Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des ~~Beschlusses~~ a) vom 04.12.2002
in der Zeit vom 03.02.2003 bis 05. 03. 2003
öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 24.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2003 von der Auslegung benachrichtigt

Zülpich 26.03.2003
J.V. Lückenbach
Beigeordneter

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattgegebener Anregungen gemäß § 3(2)
in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches
durch Beschlußfassung des Rates vom.....

.....den.....

.....

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom.....bis.....

.....den.....

.....

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .....bis .....

.....den.....

.....

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 30.07.2003 beschlossen worden.

Zülpich 31.07.2003
J.V. Lückenbach
Beigeordneter

Der Beschluß des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am ..... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan
am .....rechtsverbindlich geworden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763)
geändert durch Änderungsverordnung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

Bauordnung NW in der Fassung
der Bekanntmachung
vom 26.11.1998 (GV. NW S.676)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

a) Ausschuss für Planung, Umwelt- und Stadtentwicklung
b) Beschlüsse des Ausschuss für Planung, Umwelt- und Stadtentwicklung