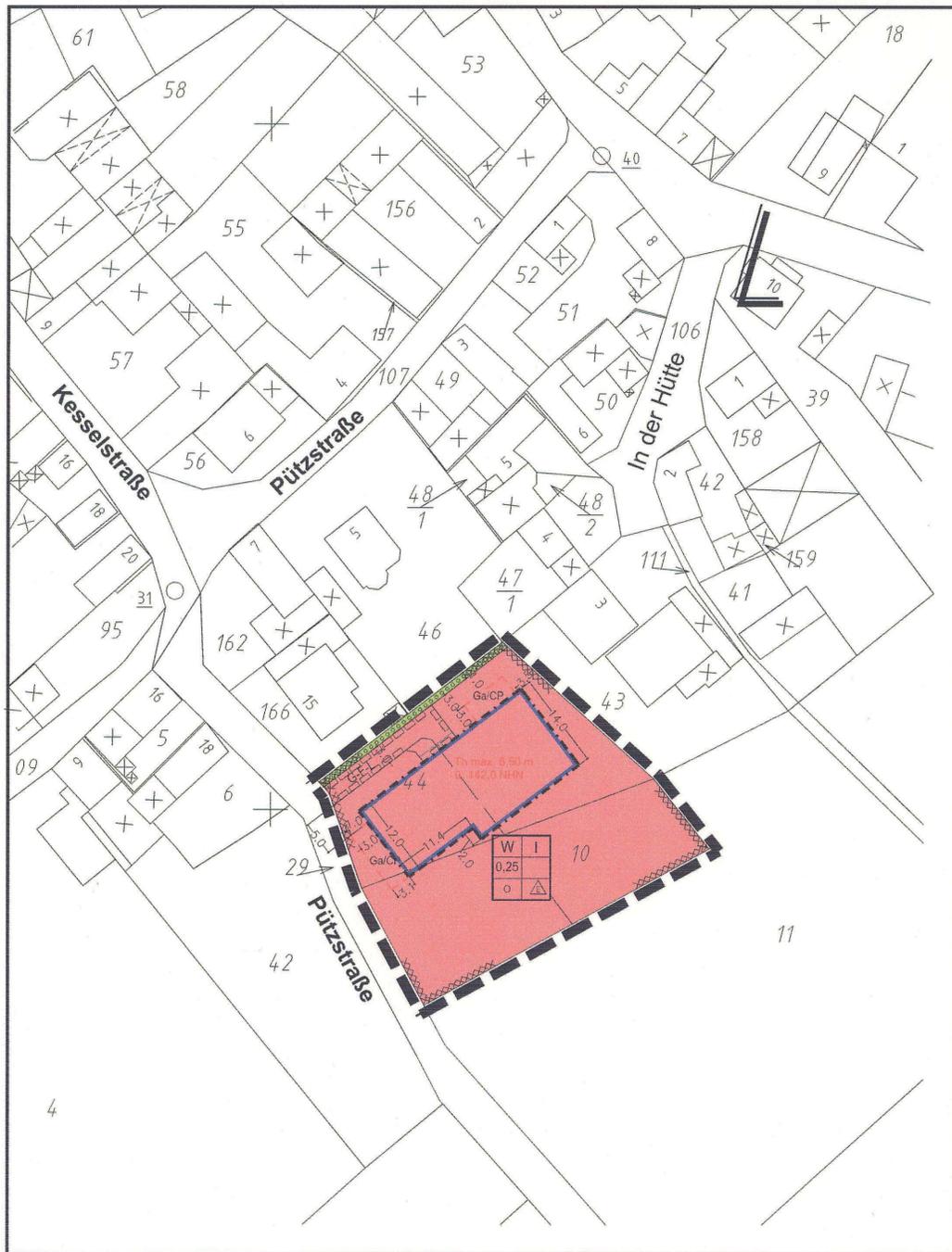


Stadt Zülpich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 26/13 Niederelvenich "Pützstraße"



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- W Wohnen im dörflichen Bereich
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Grünordnung**
- Anpflanzung einer geschnittenen Hecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - G-F/L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger
 - Ga/CP Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Ga Garagen Ca Carports
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Humose Böden)
- Zeichen der Kartengrundlage**
- 14 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorh. Bebauung

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind in der Planzeichnung bzw. im Textteil rot dargestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art baulichen Nutzung**
Wohngebiet im dörflichen Bereich (W)
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.
Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.
Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB
Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird eine Höhe von 142,00 m über NNH (Normalhöhennull) angenommen.
- Bauweise**
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.
Eine zweite Wohneinheit ist als Einliegerwohnung zulässig, wenn diese in ihrer Größe der Hauptwohnung wesentlich untergeordnet ist (bis zu maximal 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung).
Definition:
Eine Einliegerwohnung ist eine in einem Eigenheim, einem Kaufmannsheim oder einer Kleinsiedlung enthaltene abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (§ 11 II WoBauG).
- Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Umweltrechtliche Festsetzungen**
Heckenanpflanzung
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Zufahrt im nördlichen Grundstücksbereich ist eine geschnittene Hecke aus heimischen Gehölzen, vorzugsweise Weißdorn oder Heimbuche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Gartenbereiche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorzugsweise mit standortgerechten heimischen Laub- Obst- und Blütengehölzen zu bepflanzen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind über das Kompensationsfähigkeitsregister der Stadt Zülpich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Umwandlung von Intensivgrünland (Wertigkeit 4 Biotopwertpunkte) in Feuchtwiese (Wertigkeit 7 Biotopwertpunkte) auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Sinsicht, Flur 17, Flurstück Nr. 7. Aufgrund des festgestellten Defizits von 2 (zwei) Biotopwertpunkten errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 680 qm.
- Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu speichern und das als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

B. Hinweise / Empfehlungen

- Bodendenkmalpflege**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Ausstattstraße Niedelgen, Zahnstraße 45, 52388 Niedelgen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wassergewinnungsanlage Oberelvenich und in der Zone III B des für diese Anlage geplanten Wasserschutzgebietes.
Die Errichtung von Betrieben und Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g WHG umgegangen wird sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen.
- Grundwasser**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist bei ca. 3 bis 5 m unter Flur zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

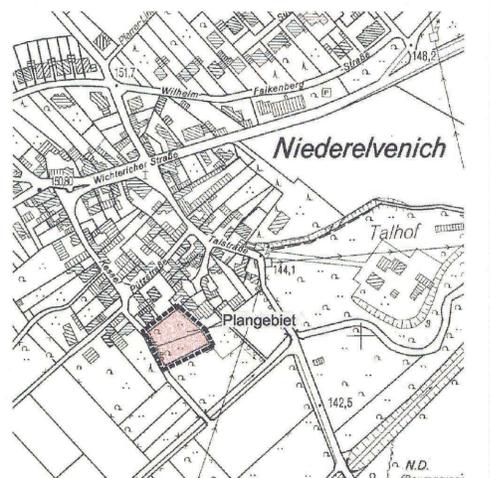
- Baugrund**
Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter großflächiger Grundwasserbeeinflussung.
Als Baugrund sind Ausbilden des Rotbaches anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die insbesondere Überlagerungen hinsichtlich der Bauvergründung erforderlich machen kann.
Das Gebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- Bergbauliche Einwirkungen**
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfung (Rövenicher Sprung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbaubetrieb oder in Abänderung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundstückseigentümer) als sinnvoll erscheinen lassen. Die Zuständigkeit liegt beim Bergamt Düren.
- Kampfmittelräumung**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bodenveränderungen / Bodenmaterialien**
Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LössSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

Anhang:

| Artenliste | Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B. | Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B. |
|---------------------|---|---|
| Acer platanoides | Acer pseudoplatanus | Acer campestre |
| Fagus sylvatica | Fraxinus excelsior | Prunus spinosa |
| Tilia cordata | Alnus glutinosa | Rhamnus catharticus |
| Salix viminalis | Acer campestre | Rosa canina |
| Carpinus betulus | Crataegus monogyna | Sambucus nigra |
| Prunus padus | Crataegus laevigata | Viburnum opulus |
| Sorbus aucuparia | Sorbus aria | |
| Meisbaum | | |
| Feidhorn | Handboche | Weißdorn |
| Blühweiden | Blühweiden | Blühweiden |
| Feidhorn | Zweigflügeliger Weißdorn | Eingeflügelter Weißdorn |
| Faulbaum | Ligustrum vulgare | Lonicera xylosteum |
| Ligustrum vulgare | Prunus spinosa | Rhamnus catharticus |
| Heckenröschen | Schlehe | Schwarzdorn |
| Schlehe | Schwarzdorn | Koronecker |
| Hundrose | Hundrose | Schwarzer Halbsüßholz |
| Gemeiner Schneeball | Gemeiner Schneeball | |
| Waldahorn | Waldahorn | |
| Elsternbaum | Elsternbaum | |
| Guille | Guille | |

Die Artenliste kann durch heimische, standortgerechte Gebölze erweitert werden.

Stadt Zülpich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 26/13 Niederelvenich "Pützstraße"



Gemarkung Niederelvenich, Flur 27, Flurstück Nr. 44 und Flur 26, Flurstück Nr. 10

M. = 1: 500 im Original 10.07.2006

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

Euskirchen, den _____
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Euskirchen, den _____

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den _____
ausgefertigt:
Euskirchen, den _____

Beschluss zur Aufstellung
Der Aufstellungsgeschluss gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB des erfolgt aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom 16.02.2006.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich stattgefunden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am _____, auch zum Umfang _____, an _____, beteiligt.
Zülpich, den _____
Der Bürgermeister _____

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auszulegen.
Zülpich, den _____
Der Bürgermeister _____

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Zülpich am _____ als Satzung beschlossen worden.
Zülpich, den _____
Der Bürgermeister _____

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom _____ tritt der Bebauungsplan (VEP) in Kraft.
Zülpich, den _____
Der Bürgermeister _____

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom _____ tritt der Bebauungsplan (VEP) in Kraft.
Zülpich, den _____
Der Bürgermeister _____

Rechtsgrundlagen
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANMÄßIGEN PLANUNGSVERFAHRENS 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (i.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. 1991 I, S. 68)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung - BauNRW) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, 2002, S. 1163)
WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 925)
GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 589)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 995)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.