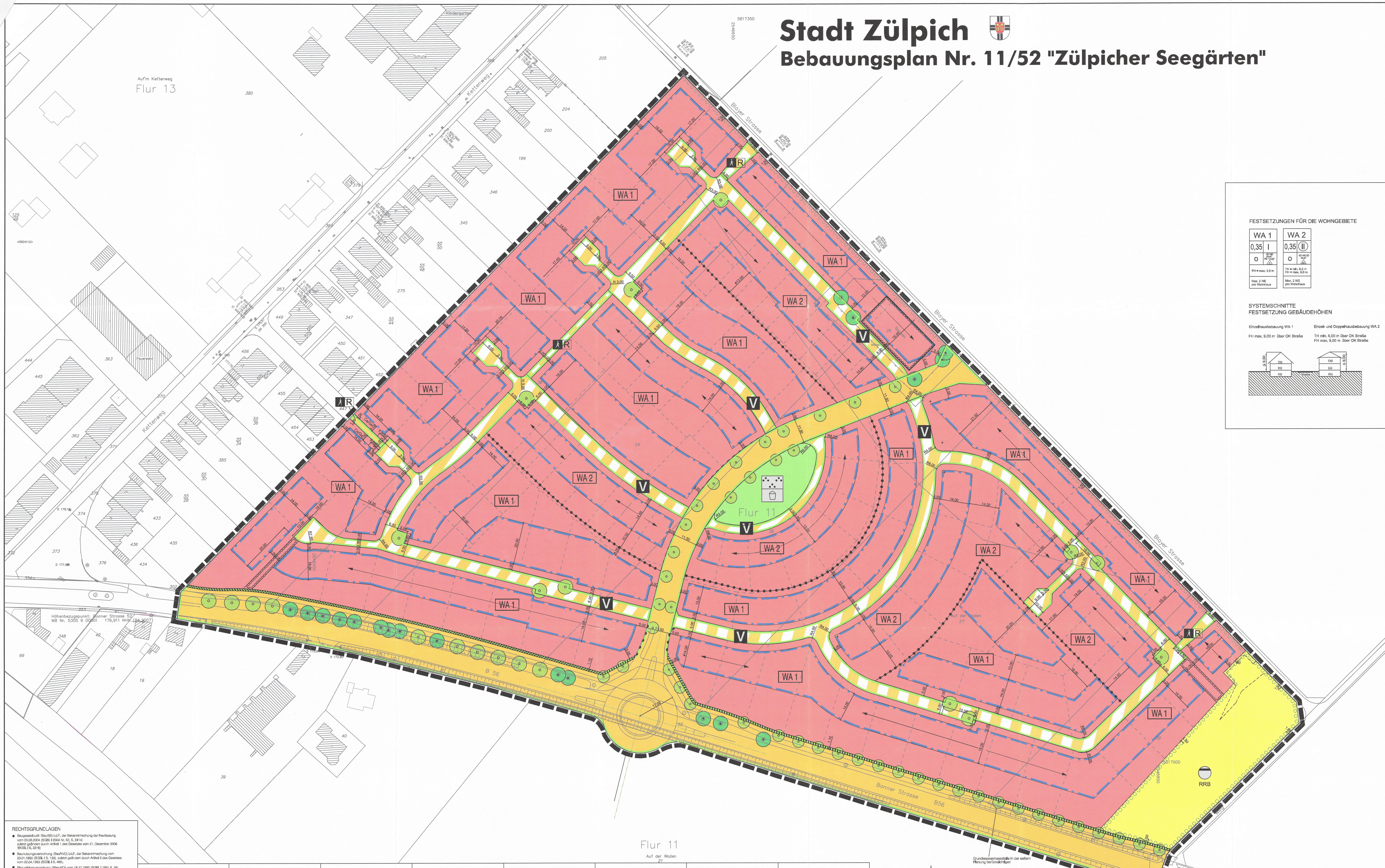
Stadt Zülpich
Bebauungsplan Nr. 11/52 "Zülpicher Seegärten"



FESTSETZUNGEN FÜR DIE WOHNGEBIETE

WA 1		WA 2	
0,35	I	0,35	(II)
o	SD WD 30-45° PD 10-22° E	o	SD WD ZD 18-30° ED
FH = max. 9,0 m		TH = min. 6,0 m FH = max. 9,0 m	
Max. 2 WE pro Wohnhaus		Max. 2 WE pro Wohnhaus	

SYSTEMSCHNITTE
FESTSETZUNG GEBÄUDEHÖHEN

Einzelhausbebauung WA 1

FH max. 9,00 m über OK Straße

Einzel- und Doppelhausbebauung WA 2

TH min. 6,00 m über OK Straße
FH max. 9,00 m über OK Straße

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 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.

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

- 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.
- Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
- Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 2 mind. 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) 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 Garagen/ Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- Pro Grundstück dürfen Garagen/ Carports nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
- Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/ Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- 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.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Die nördlich der B 56 zeichnerisch festgesetzte Schallschutzmaßnahme ist mit einer Höhe von mind. 2,50 m über Oberkante Gelände auszuführen. Die Schallschutzmaßnahme muss den Vorschriften und Anforderungen der ZTV Lsw 06 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen und hierbei folgende Kriterien erfüllen:

Schalldämmung:	DLR mind. 24 dB (entsprechend der Gruppe B 3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1)
Schallabsorption:	DLα mind. 8 dB (entsprechend der Gruppe A3 der ZTV Lsw 06, Tabelle 1 für die zur B 56 orientierten Wandflächen)

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

- **Straßenbäume**
  Entlang der Bundesstraße 56 sind auf den in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Standorten nur hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten (oder Sorten hieraus) gemäß der im Folgenden aufgeführten Liste zu pflanzen. Die Baumstandorte können - sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen - um bis zu 5,0 m verschoben werden.

  Liste „Straßenbäume", westlicher Teilabschnitt B 56

Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Goldulme	Ulmus hollandica "Lobel"
Bergahorn	Acer pseudoplatanuns
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea

Liste „Straßenbäume", östlicher Teilabschnitt B 56, entlang Lärmschutzwall, Kronenbreite bis 8 m

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Silberahorn	Acer saccharinum "Pyramidale"
Esche	Fraxinus excelsior "Diversifolia"
Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm

- **Begrünung der Lärmschutzwand**
  Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen und punktuell mit vorgelagerten Sträuchern straßenseitig abzupflanzen.
- **Anlage von Strauchhecken**
  Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind die an der Nordostgrenze des Baugebietes befindlichen Randflächen der privaten Grundstücke mit 1,5 m breiten Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen als Überhälter abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste 'B' (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste 'C' (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.
- **Anlage von Strauchhecken im Bereich des Regenrückhaltebeckens**
  Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind entlang der Grenzen des Regenrückhaltebeckens zu den privaten Grundstücken und zur freien Landschaft hin mind. 1,5 breite Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste 'B' (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste 'C' (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.
- **Mindestdurchgrünung privater Flächen**
  Je Baugrundstück sind mindestens
  - ein Baum I. Ordnung gemäß Liste „A"
  oder
  - ein Baum II. Ordnung gemäß Liste „B"
  oder
  - zwei Obstbäume gemäß Liste „D"
  und jeweils zusätzlich
  - 5 Sträucher gemäß Liste „C"
  zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- **Pflanzlisten**

Liste „A" Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanuns
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Liste „B" Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Liste „C" Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europäeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathaticus
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Liste 'D' Obstbäume

Apfelsorten
Baumann Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambur, Zuccalmaglio Renette

Birnensorten
Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechenatbirne, Williams Christ

Weitere landschaftstypische Sorten und Obstarten
Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Walnus, Süßkirsche und Wildobstarten, wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel

Mindestsortierung: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

Liste „E" Heckenpflanzen

Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn	Berberis i. A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

- Alle festgesetzten öffentlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abnahme der Erschließungsstraße) durchzuführen.
  Alle festgesetzten privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
  Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die Bepflanzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger ist ausschließlich mit Rasen, Wiesenansaat oder Bodendeckern zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind bis zu einer Breite von 1,0 m von den Anliegern auf den privaten Grund-stücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.
- Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

2.1 Dächer

- Der First des Hauptdaches muss 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 sowie aneinandergebaute Garagen und Carports 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 Trauflänge 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.
- 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.
- Doppelhäuser müssen das gleiche Fassadenmaterial und die gleiche Fassadenfarbe aufweisen.
- Doppelhäuser müssen in Bezug auf die Sockelhöhe und die Fassadengliederung in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise gestaltet werden.

2.3 Einfriedungen

- Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
  Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubholzhecken gemäß Pflanzliste „E" (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4) zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche.
  Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen.
  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 Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig: 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 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.
- Einfriedung von Abfallbehältern und Nebenanlagen:
  Stellplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen für Telefon, Elektrizität, Wasser u.ä. sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

3.1 Grundwassermessstelle

- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu erhalten und in die Baumaßnahme zu integrieren.

3.2 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.3 Randbebauung B 56

- Bei den zur B 56 hin orientierten Schlafräumen im Dachgeschoss der Randbebauung wird die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

3.4 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.5 Kampfmittel

- Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln,) zu verständigen.

3.6 Erdwärme

- Bei tieferen Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind spezielle Auflagen einzuhalten, um keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verursachen (Einzelfallprüfung).

3.7 Freianlagen

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz NRW zu beachten.

3.8 Oberboden

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden; hierbei ist die DIN 18.300 und 18.915 zu beachten.

3.9 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.10 Vegetationsschutz

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE BEISPIELHAFT)

WA 1	
0,35	I
O	SD WD 30-45° PD 10-20° E
FH = max. 9,0 m	
Max. 2 WE pro Wohnhaus	

WA 1	Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
0,35	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
SD 30-45°	Zulässige Dachform und Dachneigung (SD/PD/ZD/WD = Sattel, Pult-, Zelt-, und Walmdachdach
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
FH	Max. zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
FH	Max. zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Max. 2 WE	Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

▬ ▬	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche
▬	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
R	Fuß-/ Radweg
• • • •	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

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünfläche
⁘	Zweckbestimmung: Kinderspielplatz, öffentlich
▢	Zweckbestimmung: Parkanlage, öffentlich

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
●	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
○	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭	Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Leitungsträgers (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
▲▲▲	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4)BauGB)
✕✕✕	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauuung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 u. (6) BauGB)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)
Ca/Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

┴	Vorhandene Katastergrenze

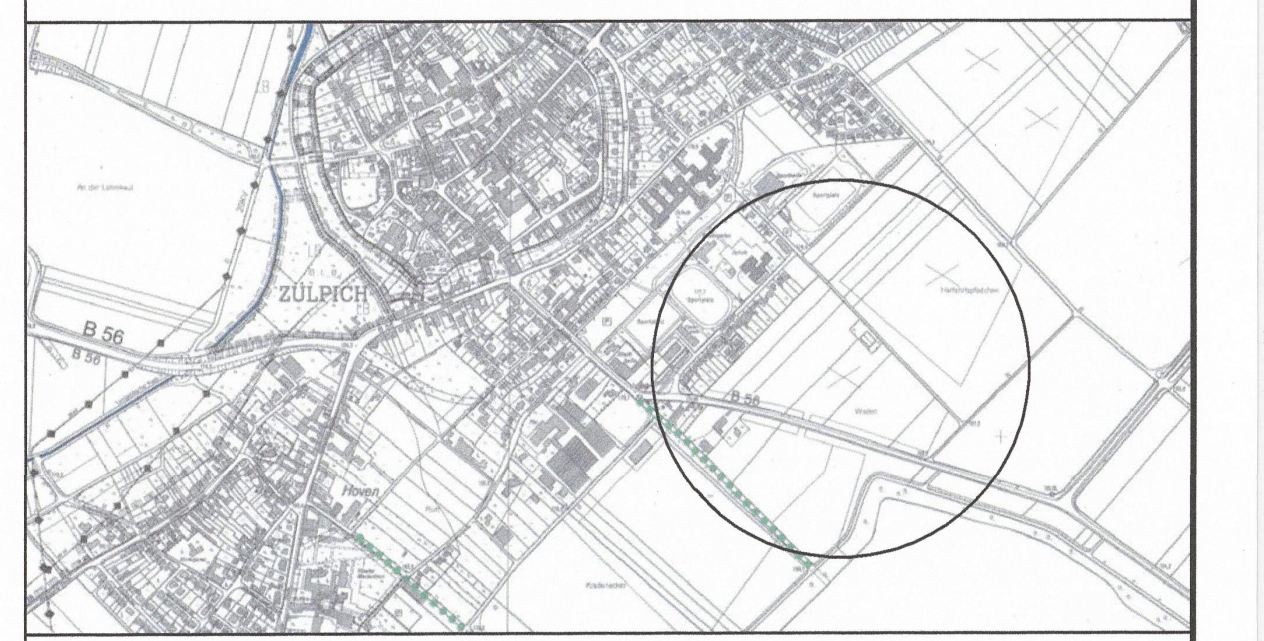
ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

↔	Zwingend festgesetzte Hauptgebäudeausrichtung (Firstrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 88 LBauO)
5.60	Vermaßung
z.B. R=6	Radius = 6 m

HINWEISE

– – – –	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

2. Ausfertigung



STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr.11/52
"Zülpicher Seegärten", Stadt Zülpich
Satzung gem. § 10 BauGB

M. 1 : 500 Stand: 04.06.2008

0 10 20

planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
info@planungsgruppe-hardtberg.de
www.planungsgruppe-hardtberg.de
fon 0228-9365*0 fax 936s124

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr. 52, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926 / SGV.NRW. S. 77), in der geänderten Fassung vom 11.05.2005 (GV.NRW. S. 463/ SGV.NRW. S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW. S. 377)

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom 13.03.2008 aufgestellt.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

BEKANNTMACHTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 13.03.2008 wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 23.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 10.12.2007 bis einschl. 18.01.2008 durch Auslegung stattgefunden.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILUNG

Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.12.2007 in der Zeit vom 10.12.2007 bis einschl. 18.01.2008 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 13.03.2008 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes nebst Begründung wurde am 14.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom 25.03. bis einschl. 25.04.2008. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2008 benachrichtigt.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Zülpich hat am 05.06.2008 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

AUSFERTIGUNG

Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die Bekanmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 29.08.2008 erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Zülpich, den 30.11.2022
Der Bürgermeister
Siegel

M 1 : 500