NEUES WOHNGEBIET 'AM WEINGARTZHOF'

Traumgrundstücke in Zülpich Sinzenich

ZÜLPICH
DIE RÖMERSTADT

F&S CONCEPT

F&S Firmensitz in Euskirchen - Positiv Energiehaus

Die eigenen vier Wände sind ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Für junge Familien soll es ein Ort der Geborgenheit sein. Andere bauen schon zum zweiten Mal und möchten nun den perfekt zugeschnittenen 'Ruhesitz' beziehen.

Hildegard Schwarz
Leitung Projektentwicklung Vertrieb

Rebecca Hirschmann
Assistenz Immobilienvertrieb

Herzlich Willkommen bei F&S concept

Der Schritt zum eigenen Haus beginnt bei der Wahl des passenden Grundstücks. Gerade hier sollte besonnen und überlegt gehandelt werden. Jeder potenzielle Bauherr setzt andere Prioritäten, hat andere Bedürfnisse.

In den letzten Jahren wird neben einer guten Infrastruktur immer wieder der Wunsch nach geordneten sozialen Strukturen laut. Kinder sollen in einer intakten Umgebung aufwachsen, ältere Menschen suchen soziale Kontakte und Sicherheit.

Im Süden der Jülich-Zülpicher Börde liegt die Römerstadt Zülpich umgeben von 24 Ortsteilen. In der gesamten Gemeinde leben mehr als 21.500 Einwohner. Davon nennen gut 1.200 Bürger den schönen Ortsteil Sinzenich ihr Zuhause (31.12.2022).

Im Sommer 2021 war auch der Kernbereich Sinzenich vom Hochwasser betroffen. Aber selbst bei dieser massiven Wassermenge blieb der nördlich gelegene Bereich von Sinzenich, der auf einer leichten Anhöhe liegt, verschont. Dort entsteht das neue Wohngebiet 'Am Weingartzhof'.
Zum Schutz der gesamten Gemeinde wurde im Jahr 2022 in Kooperation mit dem Erftverband ein Hochwasserschutzprojekt realisiert. Die dabei neu angelegte Sekundäraue leitet das Wasser des Rotbachs und des Marienbachs nun in natürliche Schleifen. So wird das Wasser im Falle eines Hochwassers gebremst.
Die Bedeutung des Naturschutzes rund um Sinzenich wird auch auf ehemaligen Ackerflächen sichtbar, die in arten- und blütenreiche Grünlandbestände umgewandelt wurden und werden.

Einen besonderen Freizeitwert, mit vielen Attraktionen für die ganze Familie, bietet der nahegelegene 20 Hektar große Seepark Zülpich.
Entdecken Sie diese wunderschöne Lage für sich und Ihr Eigenheim. Kommen Sie Ihrem Ziel ein gutes Stück näher. Lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden.
Das Wohngebiet 'Am Weingartzhof' in Zülpich Sinzenich ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zülpich entwickelt wurde.
Durch individuelle Planungsmöglichkeiten der Bauherren und eine zeitgemäße Architektur, entsteht hier ein harmonisches, nachhaltiges Wohnneubaugebiet.

Wir wünschen Ihnen eine erfolgreiche Realisierung Ihres Eigenheims und viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts.

F&S CONCEPT

Rathaus Stadt Zülpich

Ulf Hürtgen
Bürgermeister Stadt Zülpich

Sinzenich – ein idyllischer Ort am Mühlenbach

Sinzenich gehört zu den 25 Ortsteilen der Stadt Zülpich und liegt vier km südlich der Kernstadt Zülpich.
Mit dem Wohngebiet 'Am Weingartzhof' wird der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in unserer Region Rechnung getragen. Rund 39 Familien können nun hier ein neues zuhause finden.
Der Ort Sinzenich ist von einer aktiven Dorfgemeinschaft geprägt, die mit ihren zahlreichen Projekten schon mehrfach mit Urkunden und Preisen ausgezeichnet wurde. Neben dem Klimaschutzpreis und dem Umweltpreis bekam die Dorfgemeinschaft 2019 den Heimatpreis der Stadt Zülpich.
Ein Kindergarten und eine Grundschule direkt im Ort Sinzenich machen das neue Wohngebiet auch für junge Familien sehr reizvoll. In der gesamten Gemeinde Zülpich ist die Schullandschaft facettenreich.

Die Kernstadt Zülpich bietet alles, was man zur Grundversorgung und zur Erholung benötigt. Eine hervorragende Infrastruktur steht in reizvoller Harmonie mit den gut erhaltenen Zeitzeugen des Mittelalters, wie z.B. der Stadtmauer ihren vier Tortürmen und der 'Kurkölnische Landesburg'. Das Museum 'Römerthermen Zülpich – Museum der Badekultur' ist die besterhaltene Römertherme nördlich der Alpen.
Der in den Jahren 1953 bis 1967 in großem Stil betriebene Braunkohlentagebau hinterließ im Zuge der Rekultivierung des Abbaugebietes den Wassersportsee und den Naturschutzsee. Sie bilden zusammen mit dem historischen Stadtkern eine Achse, die von der Landesregierung als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt deklariert wurde. Dies war auch ein Grund dafür, dass die Stadt Zülpich im Jahre 2014 Gastgeberin der Landesgartenschau NRW sein durfte. Der damals erbaute Seepark, der Park am Wallgraben und weitere Sehenswürdigkeiten laden immer wieder zu einer schönen Auszeit ein.
Die in den 70er Jahren begonnene und bis zum heutigen Tage behutsam fortgesetzte Sanierung der Kernstadt sowie die intensiv betriebene Wirtschaftsförderung haben zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Kaufkraft Zülpichs geführt. Zusätzlich konnten in den letzten Jahren im zentralen Gewerbegebiet 'An der Römerallee' zahlreiche, auch international operierende Betriebe, angesiedelt werden.
Die Stadt Zülpich und die Ortschaft Sinzenich weisen einen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Seien Sie herzlich als Neubürger:in willkommen.

Ich freue mich auf Sie!
Ihr Ulf Hürtgen
Bürgermeister

ZÜLPICH
DIE RÖMERSTADT

F&S CONCEPT

BAUGRUNDSTÜCKE

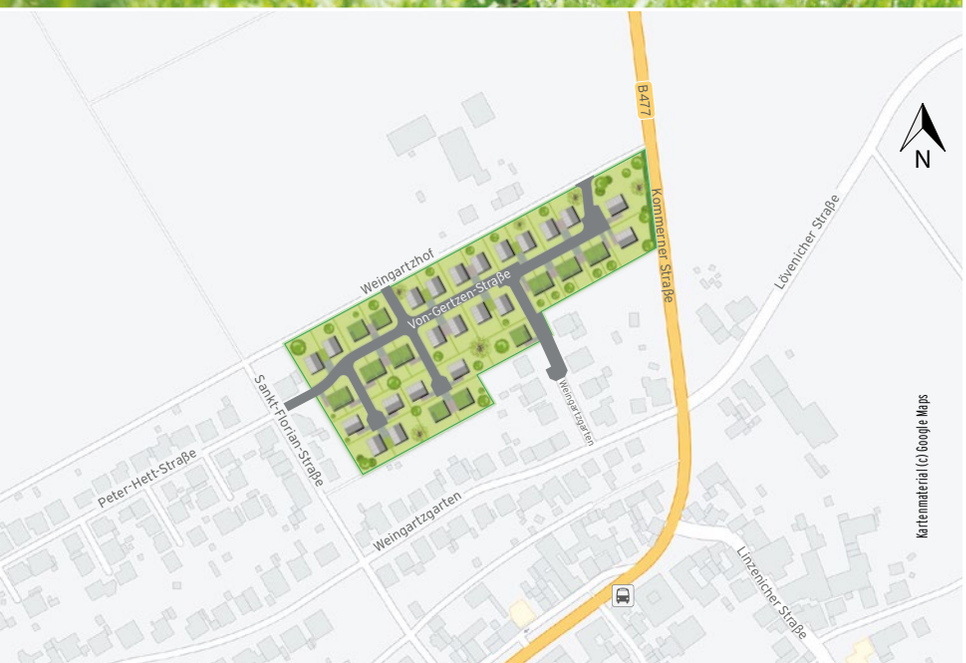
Baugebiet in Zülpich Sinzenich 'Am Weingartzhof'
Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

BESTE LAGE

- Zukunftsweisender Bebauungsplan
- Gute Infrastruktur mit Autobahnanbindung
- Kaufpreis inkl. Erschließung und Endausbau
- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Maklercourtage, keine Provisionen

Historischer Charme im Einklang mit einer Verbundenheit zur Natur, eine lebendige Dorfgemeinschaft und eine wunderbare Lage. Nahe der Römerstadt Zülpich entsteht das Wohngebiet 'Am Weingartzhof'.

In einer der bevorzugten Wohnlagen des Kreises Euskirchen zeigt sich die Gemeinde Zülpich sowohl idyllisch als auch zukunftsweisend. Sie wird der Tourismusregion Eifel zugeordnet, bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Die Kernstadt Zülpich und die nahegelegene Kreisstadt Euskirchen verfügen über eine umfassende Grundversorgung und eine ausgeprägte Schullandschaft. Die Innenstädte von Köln, Bonn und Aachen sind in weniger als einer Stunde erreichbar.



Wegbeschreibung von der BAB1

→ A1 Abfahrt Wißkichen (111) Richtung Euskirchen (B266) bis zum Kreisverkehr (ca. 700 m)
→ Im Kreisverkehr die 3. Ausfahrt Richtung Sinzenich (L178)
→ Folgen Sie der L178 ca. 6,9 km bis zur B477 in Sinzenich
→ Hier biegen Sie nach rechts ab
→ Nach nur 200 m fahren Sie links in die Straße Weingartzhof und Sie sind am Baugebiet

Zieladresse:
53909 Zülpich, Weingartzhof (Straße)

Unternehmenssitz der F&S Group: Hightech-Konzepte zur dezentralen eigenständigen Strom- und Wärmeversorgung

Wir bauen für die Zukunft!

Aus der Region für die Region ist eine Verpflichtung, der wir seit 1988 die Treue halten. Die F&S concept arbeitet eng mit den Kommunen im Städtedreieck Köln, Bonn, Aachen zusammen. Bei der Akquise neuer, potentieller Baugebiete achten wir auf beste Lagen, gute Infrastruktur und ein sicheres, sozial gefestigtes Umfeld. In weiteren Schritten werden dann erste Konzepte zur möglichen Bebauung entwickelt und Entwürfe für das neue Baugebiet erstellt. Im Anschluss daran folgt ein erstes Gespräch mit der Gemeinde, in dem verschiedene Alternativen zur möglichen Entwicklung des Gebietes vorgestellt werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden sämtliche mit der Planung verbundenen Eventualitäten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros erörtert: Wie kann das neue Baugebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden? Ist die Kläranlage für zusätzliche Einleitungen ausgelegt? Welche Auswirkungen hat das neue Baugebiet auf die örtliche Verkehrssituation? Ist in dem beplanten Bereich mit Bodendenkmälern oder alten Kampfmitteln zu rechnen?

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Umwelt und die bereits bestehende Bebauung? Ist eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Wärme, Energie und Kommunikationsleitungen gewährleistet? Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Die Klärung dieser Fragen und das Durchlaufen der einzelnen Verfahrensstufen dauern im Durchschnitt ein bis zwei Jahre.

Nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde wird der rechtskräftige Bebauungsplan bekannt gemacht.

Zu diesem Zeitpunkt sieht das Grundstück jedoch noch genauso aus wie bei der Aufstellung der Bauleitpläne: Ackerland. Was jetzt noch erforderlich ist, um bebaubares Wohnbauland daraus zu machen, ist die Erschließung.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird zwischen der Gemeinde und dem Investor die genaue Art und der Umfang der Erschließung vereinbart. Grundlage dafür ist die exakt ausgearbeitete Planung für den Straßen- und Kanalbau.
Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Ersterschließung in Auftrag gegeben. Bereits nach kurzer Zeit kann man die zukünftige Straßenführung erkennen.

Der Kanal wird verlegt, erforderliche Rückhaltungen erstellt, die Versorgungsträger verlegen ihre Leitungen und die Straße erhält eine erste bituminöse Decke. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind in dem neuen Baugebiet alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, die für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Der Endausbau der Straße erfolgt meist erst nach 2 bis 3 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die meisten Häuser bereits fertig gestellt und man kann nun die Bürgersteige, Parkbuchten, Pflanzbeete usw. erstellen, ohne dass mit einer Beschädigung durch Bauarbeiten zu rechnen ist.

Seit den ersten Planungen sind jetzt ca. fünf Jahre vergangen. Eine lange Zeit; aber es hat sich gelohnt! Es ist ein Wohngebiet entstanden, das sich in die bestehende Bebauung und die Landschaft harmonisch einfügt und seinen Bewohnern ein neues, ruhiges Zuhause in einem sicheren sozialen Umfeld bietet.

‚Mein Bestreben liegt darin, potenzielle Bauherren vor dem Grundstückskauf umfassend zu beraten.‘

Hildegard Schwarz,
Projektleiterin der F&S concept

NATUR UND MENSCH

Die Welt werden wir nicht verändern, aber wir werden auch in Zukunft die Verantwortung für die von uns geplanten Baugebiete und den damit verbundenen Schutz der Natur und der Menschen tragen. Oberstes Ziel ist dabei die Bestandssicherung und die Entwicklung der regionaltypischen Flora und Fauna.
Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte und des Baulandbedarfs kann ein sinnvoller Schutz zwar nur in abgestufter Form, aber auf keinen Fall kompromisslos realisiert werden. Eine differenzierte Betrachtung der möglichen Landnutzung wird auch in Zukunft eine Verpflichtung unseres Unternehmens sein.

Der Mensch soll im Mittelpunkt der Planung stehen. Zusammen mit unseren Städteplanern werden klare Konzepte für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete erarbeitet, aber auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt.

Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Albert Einstein

Energiesparer NRW.

Eine Auszeichnung für Ihr Haus!

Energiesparer

F&S CONCEPT

Hiermit spreche ich Ihnen meinen herzlichen Glückwunsch aus.

Düsseldorf, 10. Februar 2005

Dr. Michael Vesper

TÜV-Akademie Rheinland

www.tuv.com TÜV Rheinland ID:0000006134

F&S CONCEPT

Flying Fox - Park | Seepark Zülpich

Wassersportsee | Seepark Zülpich

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung – attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'Am Weingartzhof'

- Römerstadt Zülpich
- Museum der Badekultur
- Seepark Zülpich
- Wassersport | Tauchsport
- Windsurfen
- Nordic Walking
- Naturbad mit Sandstrand
- BBQ-Donuts / Grillspaß
- Flying Fox-Park
- Adventure Golf
- LVR-Freilichtmuseum Kommern
- Erlebniswelt Eifeltor mit Sommerrodelbahn
- Erholungs- und Generationenpark Mühlental
- Golfplatz Burg Zievel
- Burg Satzvey Ritterspiele und vieles mehr
- Eifel-Therme-Zikkurat mit Erlebnisbad, Sauna und Wellnesspaketen
- Erlebnisbauernhof Krewelshof
- Thermen & Badewelt Euskirchen
- Fahrradrouten / Wanderwege
- Nationalpark Eifel - Natur und Abenteuer vor der Haustür

Burg Sinzenich | Sehenswürdigkeit entlang der Via Agrippa

Hier lässt es sich leben

ZÜLPICH
DIE RÖMERSTADT

LVR-Freilichtmuseum, Kommern

Golfplatz Burg Zievel

Ritterspiele / Veranstaltungen | Burg Satzvey

Eifel-Therme-Zikkurat, Firmenich

Veranstaltungen | Krewelshof Eifel

Thermen & Badewelt Euskirchen

GUTE AUSSICHTEN

Ein Spaziergang durch Sinzenich fühlt sich beinahe wie Urlaub an. Auf den Spuren der Römer führt die 'Via Agrippa' durch das Dorf an der Wasserburg Sinzenich vorbei und direkt in die geschützten Blühwiesen. Rechts und links der Dorfstraße findet man malerische Plätze und historische Zeitzeugen, wie die Kirche St. Kunibert. Der etwas höher gelegene Bereich des Dorfes wurde 2021 vom Hochwasser verschont. Hier liegt das neue Wohngebiet 'Am Weingartzhof'. Die Nähe der Städte Zülpich (ca. 7 min), Köln und Bonn (je ca. 45 min) garantieren eine hervorragende Infrastruktur.

Die Infrastruktur

- **Sinzenich**
  - Kindergarten
  - Waldorfkindergarten | 2 km
  - Grundschule
  - Spielplatz | Bolzplatz
  - Gastronomie | Gewerbe
  - Bäckerei Café
  - Arztpraxis | Zahnarztpraxis
  - Freiwillige Feuerwehr
  - Dorfgemeinschaft Sinzenich
  - Via Agrippa Wanderroute
  - 2 Bushaltestellen
  - Anschluss an die A1 | 8,5 km
- **Euskirchen**
  - 2 Gymnasien
  - Berufskolleg
  - Gesamtschule
  - Realschule
  - 10 Grundschulen
  - 4 Förderschulen
  - Krankenhaus
  - Bahnhof | Köln/Bonn/Aachen
- **Zülpich**
  - 7 Kindergärten | Kigas/Kitas
  - Gymnasium
  - Realschule
  - Gemeinschaftshauptschule
  - Grundschule (OSG)
  - Förderschule (Bürvenich)
  - Berufsfachschule (Füssenich)
  - Pflegeschule | staatl. anerk.
  - Apotheken
  - Ärzte und Fachärzte
  - Postfiliale
  - Banken
  - Pfarramt
  - Rechtsanwälte
  - Steuerberater
  - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
  - Wochenmarkt | umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten
  - Bahnhof 'Eifel-Bördbahn' Düren - Zülpich - Euskirchen

Seepark Zülpich | KOMMERN LVR-FREILICHT MUSEUM | EIFEL-THERME ZIKKURAT | GOLF CLUB BURG ZIEVEL | Eventlocation BURG SATZVEY | THERME EUSKIRCHEN

F&S CONCEPT

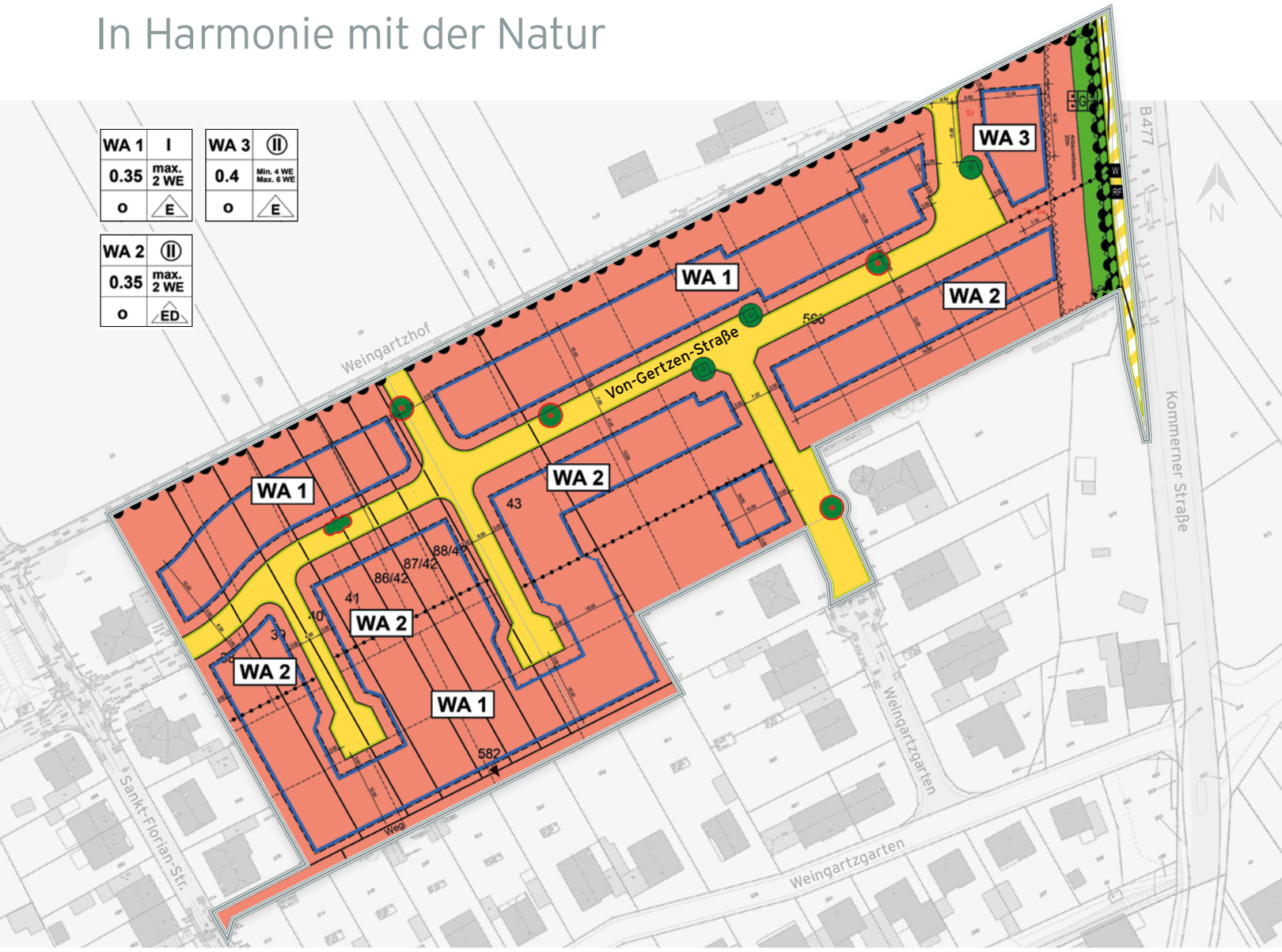
BEBAUUNGSKONZEPT

Wohngebiete mit Ausstrahlung, Wohnen in guter Nachbarschaft, Spielen und Gespräche vor der Haustür, Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen, Platz für Gras und Bäume – kann man das planen?

Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

Bebauungspläne dienen einer sinnvollen städtebaulichen Anordnung von Grundstücken und Straßen. Sie sollen aber darüber hinaus auch Regeln für die zukünftige Baukultur aufstellen. Die F&S concept hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zülpich ein Konzept entwickelt, das eine harmonische Baukultur entstehen lässt. Die zeitgemäße Architektur beinhaltet individuelle Optionen und gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. Zelt-, Walm- und Satteldächer, sind ebenso zulässig wie extensiv begrünte Pultdächer und Solar- / PV-Anlagen. Die Vorgartenflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, sind als Vegetationsflächen anzulegen, innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind innerhalb des Bodenaufbaus nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig. Die Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet 'Am Weingartzhof' stecken viele ehrgeizige Ideen. Werden Sie Teil dieses Projektes und schaffen Sie mit uns gemeinsam ein zukunftsweisendes Wohnkonzept.

In Harmonie mit der Natur



Zukunftsweisend

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Bestandsplan

Unser Service:

- Kostenlose Reservierung
- Wertvolle Tipps: 'Wie geht es weiter'
- Kostenlose Grundstücksvermessung
- Provisionsfreier Verkauf
- Keine Bauverpflichtung

Detaillierte Informationen: www.fs-grund.de

F&S CONCEPT

EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE

Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jeder/m Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Weingartzhof' einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.

Seepark Zülpich 3 Jahre gratis!

Wir schenken jeder/m Erwerber/in eines Grundstücks im Wohngebiet 'Am Weingartzhof' eine Familien-Karte für die Dauer von 3 Jahren!

Bunte duftende Blüten und summende Insekten

Verträumte Plätze in Ihrem Garten oder auf dem Balkon – überall können Sie etwas für sich und die Natur tun:

- Auch kleinere Vorgartenbeete werden mit einer geeigneten Bepflanzung zu einem Biotop vor Ihrer Haustür
- Achten Sie auf heimische, standortgerechte, blühende Saaten, Stauden und Sträucher
- Zu unterschiedlichen Zeiten blühende Stauden und Gehölze bringen eine wunderschöne farbliche Abwechslung in Ihren Garten
- Bevorzugen Sie regionale Materialien wie Naturstein (z.B. Grauwacke oder Kalkstein) und Holz (z.B. Lärche oder Eiche)
- Verwenden Sie Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) und Blühsträucher zur Einfriedung Ihres Gartens
- Trockenmauern speichern Wärme und bieten Rückzugsorte für Insekten und Reptilien
- Über partiell nicht gemähte Wiesen freuen sich die Insekten und Vögel
- Für Wege und Stellplätze empfehlen wir versickerungsfähiges Material und offene breite Fugen
- Lassen Sie sich über die Vorteile einer Fassaden- oder Dachbegrünung beraten
- Ein heimischer Laubbaum ist ein hervorragender Schattenspender und bietet Lebensraum für viele Tiere.

Mit diesen Tipps unserer Landschaftsarchitektin werden Sie an der Gestaltung Ihrer Gartenflächen lange Freude haben.

Foto: Naturschutz rund um Sinzenich (Adobe Stock) / Gestaltung: A-design - E. Aschke

WOHNEN
IN BESTER LAGE

Weitere Angebote zu
Baugrundstücken finden Sie
unter www.fs-grund.de

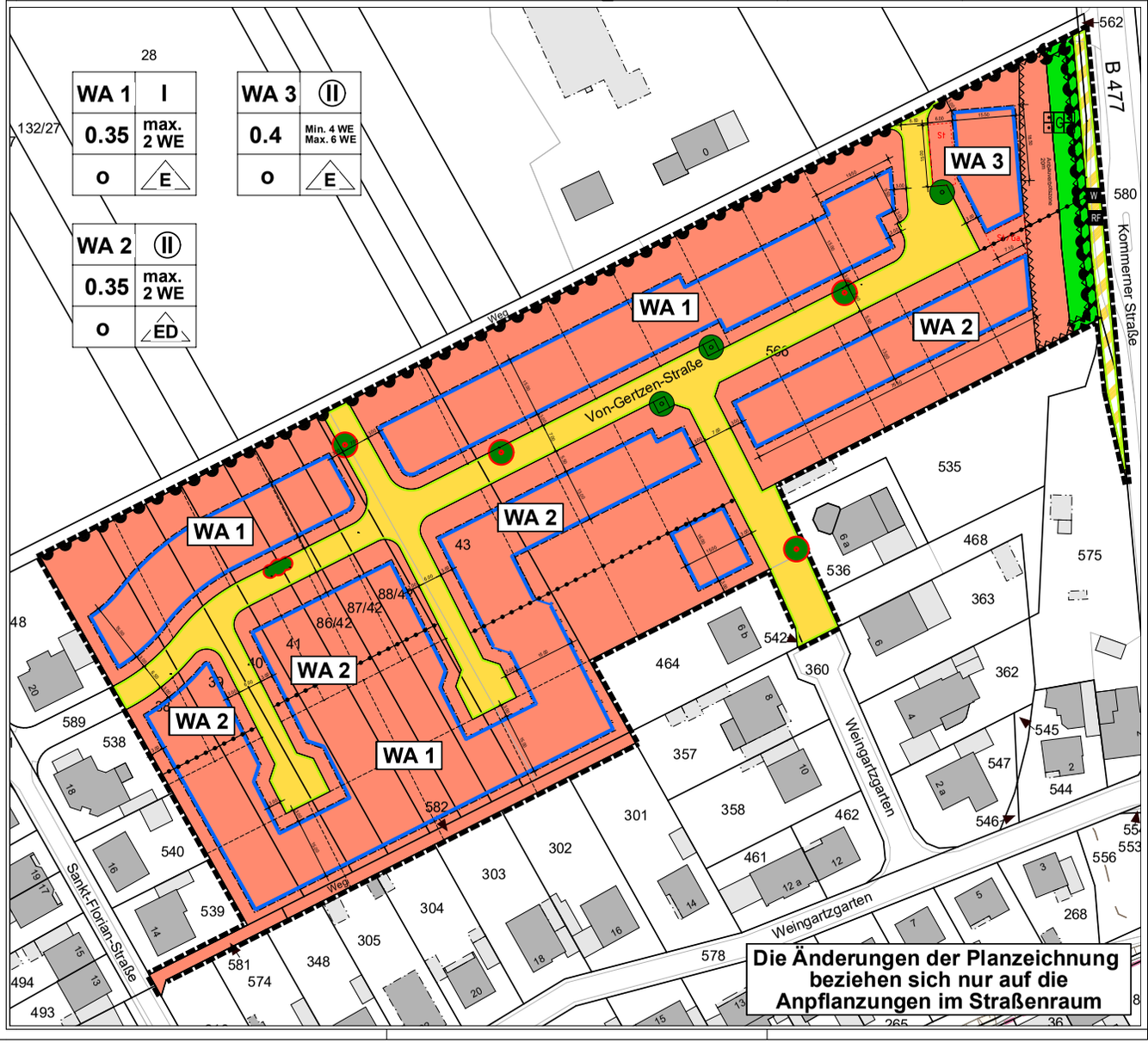
F&S concept
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Straße 34
D-53879 Euskirchen

Phone: +49 2251 1482-0
Fax: +49 2251 1482-111
E-Mail: info@fs-grund.de
www.fs-grund.de

www.tuv.com
TÜV Rheinland
ID:0000006134

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich "Weingartzhof" 1. Änderung



Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone beispielhaft)

WA 1	I
0.35	max. 2 WE
o	ED

WA 1 Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 (§ 4 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 16 BauNVO)
0.35 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
o Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Max 2 WE Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§9 (1) NR.6 BauGB)
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
E Nur Einzelhäuser 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)

Fuß- und Radweg

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

G Gartenland

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Bindung zur Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume

Bindung zur Anpflanzung standortgerechter heimischer Bäume (neuer Standort im Zuge der Änderung)

Bindung zur Anpflanzung standortgerechter heimischer Sträucher (Pflanzbeet) (neuer Standort im Zuge der Änderung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) Nr. 6 und (4) BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

10.00 Vermaßung

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

LAGEPLAN

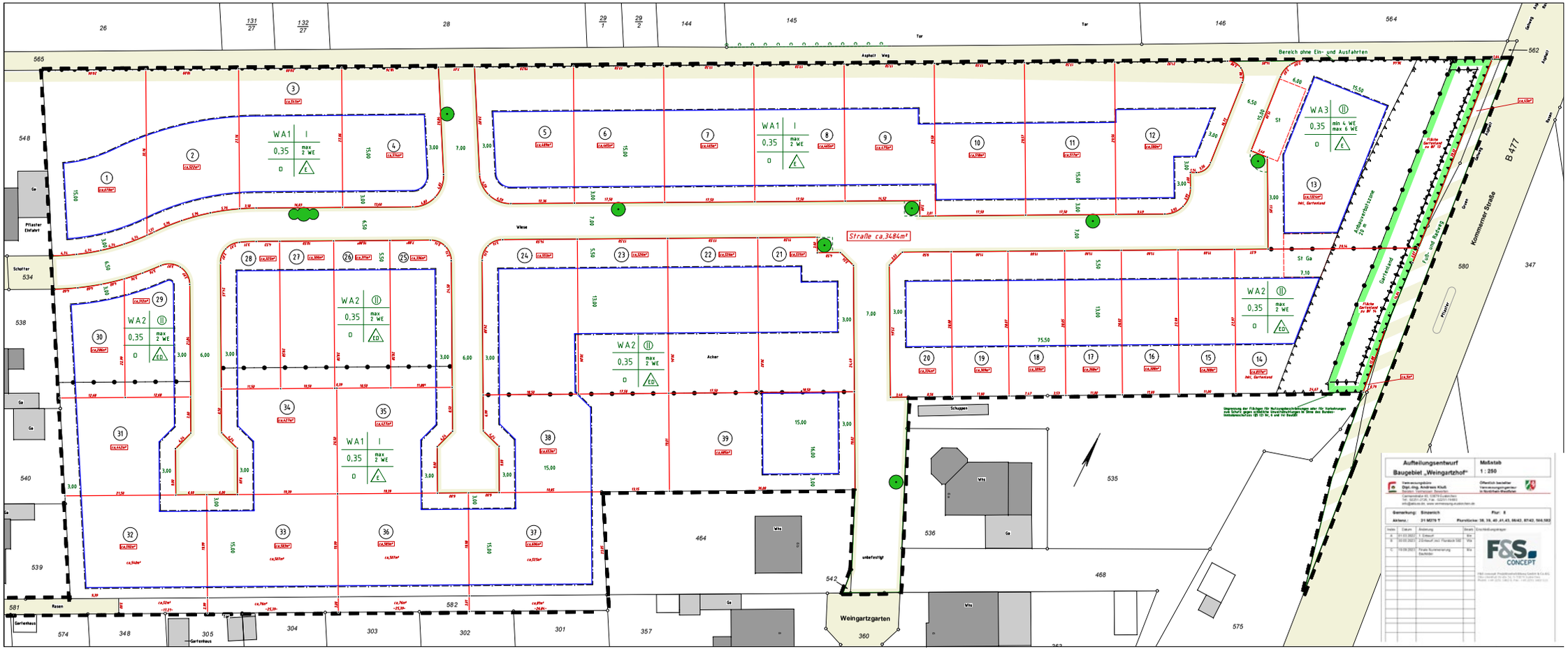
STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 31/4
Sinzenich "Weingartzhof"
1. Änderung

M. 1 : 500

Datum 11.05.2023

0 10 20


Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Straße ca.3484m²
Kommenner Straße
B 477
Weingartzgarten
Wiese
Acker
Schuppen
Gartenland
Fuß- und Radweg
Pflaster Einfahrt
Schotter
Rasen
Gartenhaus
unbefestigt
WA1 I 0,35 max 2 WE D E
WA2 II 0,35 max 2 WE D ED
WA3 II 0,35 min 4 WE max 6 WE D E
Aufteilungsentwurf
Baugebiet „Weingartzhof"
Maßstab 1 : 250
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Nordrhein-Westfalen
Gemarkung: Sinzenich
Flur: 8
Aktenz.: 31 M270 T
Flurstücke: 38, 39, 40, 41, 43, 66/42, 87/42, 164/582
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Klutt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Carmenstraße 62, 53879 Euskirchen
Tel. 02251-2705, Fax. 02251-74883
info@vbk-eu.de, www.vermessung-euskirchen.de
Index | Datum | Änderung | Gezeich. | Geschäftsvorgangsnummer
A | 01.03.2021 | 1. Entwurf | Klu
B | 02.08.2021 | 2.Entwurf (inkl. Flurstück 38) | Klu
C | 18.08.2021 | Finale Nummerierung Eschfeld | Klu
F&S CONCEPT

Bebauungsplan 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“
1. Änderung

Textliche Festsetzungen (geänderte Passagen in gelb)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
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 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

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 im WA 1 und WA 3 max. 9,0 m und im WA 2 max. 8,0 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 der Hauptgebäude zulässig sowie in den für Stellplätze festge-

setzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie orientierte, nicht überdachte Stellplätze in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. In diesem Bereich ist ab 3 Stellplätzen pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplätze mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert (siehe 2.3 Vorgärten). 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. 3,0 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. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkannte fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ 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

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Im WA 3 sind mindestens 4 und maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

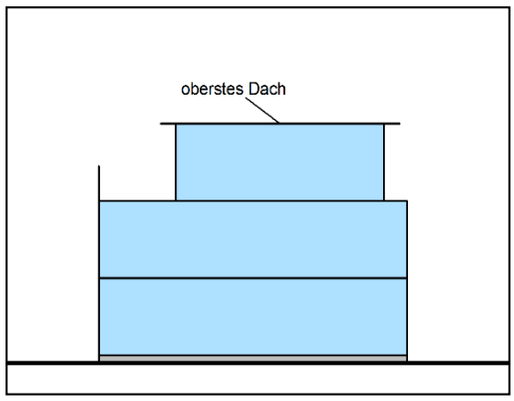
1.6 Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten. Balkone dürfen die rückwärtige und seitliche Baugrenze um max. 2 m überschreiten. Terrassenüberdachungen und Balkone müssen von der Rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Straßenbäume
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit der Bindung zur Anpflanzung geeigneter Straßenbäume sind einzuhalten. Die Straßenbäume sind mittig in einem mindestens 6 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzgruben sind mit mindestens 12 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu füllen.

Dachflächen
Die Dachflächen von Gebäuden (oberstes Dach), Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.
Bei Dachflächen, die mit Anlagen solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden.



Grafik: oberstes Dach

1.8 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.

1.9 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Lärmschutzwand

Zur Verringerung der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der angrenzend verlaufenden B 477 wird im östlichen Plangebietsbereich eine 2,30 m hohe Lärmschutzwand als aktive Lärmschutz-Maßnahme festgesetzt. Zu den westlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden Privatgrundstücken wird die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand auf 2,0 m Höhe reduziert. Deren sicherzustellende schalltechnische Voraussetzungen können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020) im Kapitel 5.1 sowie den Lärmkarten in Kap. 4.3 entnommen werden. Die genaue Lage der Schallschutzmauer ist außerdem den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Anordnung bzw. Ausrichtung der Planbebauung:

Es wird empfohlen, insbesondere Schlafräume (u.a. Kinderzimmer) im östlichen Plangebietsbereich den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen.

Zudem wird im Osten des Plangebiets in der ersten Baureihe bzw. zumindest in dem Bereich mit Überschreitungen von über 60 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse ebenso eine lärmabgewandte Anordnung von Wohnräumen sowie von möglichen offenen Balkonen o.ä. empfohlen.

Lüftungsanlagen

Für das gesamte Plangebiet wird an Schlafräumen (u.a. Kinderzimmer), vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden (vgl., Kap. 4.3), der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer, schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.
Ggf. kann nach Einzelfallprüfung (im konkreten Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete vorgesehene Gebäudestruktur und Nutzung vorliegt) durch den erbrachten Nachweis (z.B. schalltechnische Untersuchung), dass z.B. an den abgewandten Gebäudefassaden niedrigere Beurteilungspegel als 45 dB(A) erreicht werden oder anderweitig der erforderliche Schallschutz in den schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden kann, von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der Anordnung oder der mechanischen Lüftungsanlage abgewichen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a“ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Zum Schutz vor Außenlärm werden im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel **L_a**“ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt und zwar im Sinne der Lärmvorsorge in 5 dB-Schritten.
Gemäß Gleichung (6) nach DIN 4109-2:2018-01 sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße **$R'_{w,ges}$** der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu ermitteln.

Für „**Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“** (vgl. DIN 4109) werden mindestens die im Bereich der Baufenster vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 70 dB(A)** zum Schutz des Nachtschlafes in 5 dB-Schritten für alle relevanten Geschosshöhen festgesetzt . Es wird auf die **Pegelkarten P 2, P 4 und P 6** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020 verwiesen (siehe Seiten 29, 31 u. 33).

Für **„sonstige Aufenthaltsräume“** werden mindestens die im Bereich der Baufenster maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe des Erdgeschosses** sowie **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse** festgesetzt. Es wird auf die **Pegelkarten P 1, P 3 und P 5** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020 verwiesen (siehe Seiten 28,30 u. 32).

Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist in einem entsprechenden Schallschutz-Nachweis im Zuge der konkreten Bauausführung zu belegen.
Im Baugenehmigungsverfahren kann (durch eine schalltechnische Untersuchung) nachgewiesen werden, dass mit der gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht wird und somit von dem festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel La abgewichen werden kann. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht werden.

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

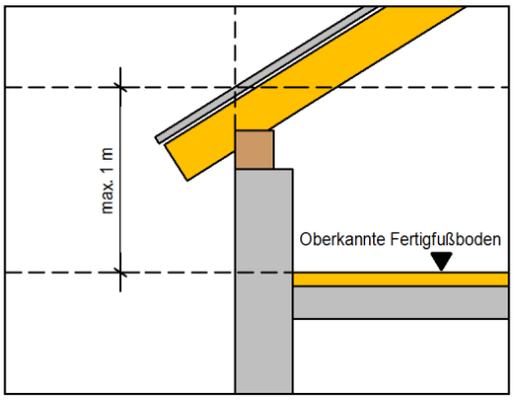
2.1 Dächer

WA 1 (ein Vollgeschoss)
Im WA 1 sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer 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.

WA 2 und WA 3 (zwingend zweigeschossige Bebauung)
Im WA 2 und WA 3 sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig. Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 1, WA 2 und WA 3

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.



Grafik: Berechnung Drempelhöhe

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

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 mattem Material zu decken, wobei die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen (siehe Punkt 1.7) zu berücksichtigen sind.

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

Außenwände von Treppenräumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkannte des Hauptgebäudes treten.

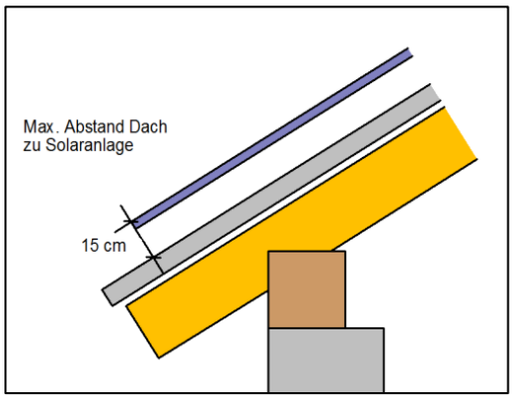
Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

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 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.

Eine Nutzung des obersten Daches als Dachterrasse / Dachgarten ist unzulässig.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.



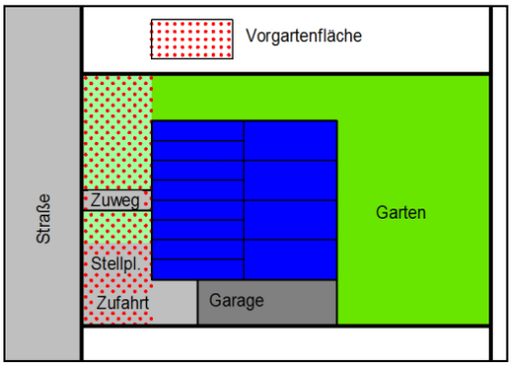
Grafik: Abstand Solaranlage zu Dachhaut

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie vollflächige 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. Vorgartenfläche dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.
Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Grafik: Vorgarten

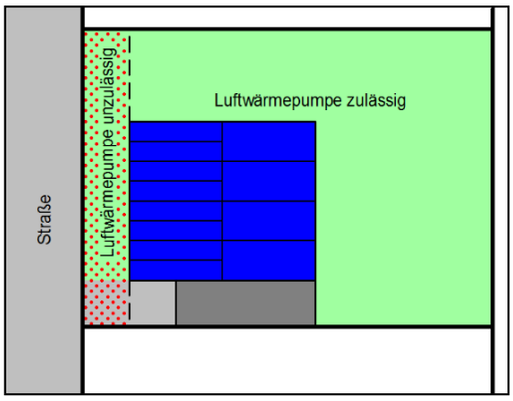
Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden (siehe 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.

2.4 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Zisternen sind mit einem Abstand von mind. 4 m zur öffentlichen Fläche (Straßenkörper) und mind. 3 m zu Nachbargrundstücksgrenzen einzubauen.
Ausnahmsweise kann von den Regelungen abgewichen werden, wenn die räumlichen Kapazitäten für eine Zisterne auf dem Grundstück nicht gegeben sind oder aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten (z.B. Höhenlage von Tiefgaragen) Zisternen nicht bzw. nicht mit dem geforderten Volumen eingebaut werden können.

2.5 Luftwärmepumpen



Luftwärmepumpen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (Vorgarten), unzulässig.

2.6 Wasserbecken und Poolanlagen

Wasserbecken und Poolanlagen müssen mindestens 2 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

2.7 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.
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. Mauersäulen 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.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind als Einfriedung nur Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und heimische Laubholzhecken mit 1,80 m Höhe zulässig.
Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.
In Abweichung hiervon sind entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg als Einfriedung nur 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind dort nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind im WA 1 und im WA 3 in einem 5 m breiten Bereich und im WA 2 in einem 7m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken 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. Mauersäulen 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.

In allen o.g. Fällen, in denen Zäune allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen unzulässig.

Ab dem Vorgarten (im WA 1 und im WA 3 in einem 5 m und im WA 2 in einem 7 m breiten Bereich 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 einer natürlich begrünten Zaunanlagen bis 1,2 m Höhe bzw. mit bepflanzten Boxen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

Die Gemarkung Sinzenich ist der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß Din 4149:2005 wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen.

3.1 Verminderter Schutzanspruch

Für Wohngebiete an der Grenze zum Außenbereich gilt ein verminderter Schutzanspruch besteht gegenüber Gerüchen und Lärm z.B. aus der Landwirtschaft.

3.2 Grundwasserabsenkungen durch Braunkohlentagebau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Hierdurch bedingte Bodenbewegungen sind möglich und sollten bei Planungen und baulichen Vorhaben Berücksichtigung finden.

3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung findet statt zwischen den 01.10. und 28./29.02. Sollte die Baulandfreimachung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist vorab eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

3.5 Baugrundeigenschaften

Die Gemarkung Sinzenich ist der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß Din 4149:2005 wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen.

Kaufpreisliste
Zülpich Sinzenich
„Am Weingartzhof“

1	670 m²	€ 194.300		2	522 m²	€ 151.380
3	541 m²	€ 162.300		4	514 m²	€ 149.060
5	489 m²	€ 141.810		6	465 m²	€ 139.500
7	465 m²	€ 139.500		8	465 m²	€ 139.500
9	475 m²	€ 140.125		10	518 m²	€ 152.810
11	517 m²	€ 152.515		12	580 m²	€ 165.300
13	1324 m²	€ 383.960		14	837 m²	€ 242.730
15	308 m²	€ 95.480		16	308 m²	€ 95.480
17	308 m²	€ 95.480		18	309 m²	€ 95.790
19	309 m²	€ 95.790		20	334 m²	€ 103.540
21	531 m²	€ 159.300		22	526 m²	€ 163.060
23	526 m²	€ 163.060		24	553 m²	€ 165.900
25	336 m²	€ 104.160		26	311 m²	€ 96.410
27	300 m²	€ 93.000		28	325 m²	€ 100.750
29	312 m²	€ 93.600		30	286 m²	€ 85.800
31	442 m²	€ 137.020		32	592 m²	€ 189.440
33	583 m²	€ 186.560		34	427 m²	€ 132.370
35	427 m²	€ 132.370		36	583 m²	€ 186.560
37	606 m²	€ 193.920		38	653 m²	€ 195.900
39	685 m²	€ 205.500		-	-	-

F&S CONCEPT