NEUES WOHNGEBIET 'MÜHLENAUE'









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 (Immobilienfachwirtin)
Leiterin Projektmanagement F&S concept

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 Bör-

de liegt die Römerstadt Zülpich umgeben von 24 Ortsteilen.

In der gesamten Gemeinde leben 20.332 Einwohner, davon leben 1.605 Bürger im Ort Schwerfen (31.12.2018). Die Kommune zählt zu den wachstumsstärksten in der Region und hat neben der ruhigen naturnahen Lage eine umfangreiche Infrastruktur zu bieten.

Die Lage ist abwechslungsreich. Das flache Land der Zülpicher Börde mit ihren fruchtbaren Böden geht über in das hügelige Voreifelland. Das Klima der Börde ist bekannt für seine überdurchschnittliche Zahl an Sonnentagen. Einen ganz 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 'Mühlenaue' in Schwerfen, ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Stadt 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.





Rathaus Stadt Zülpich



Ulf Hürtgen Bürgermeister Stadt Zülpich

Schwerfen - liebenswert und aktiv

Schwerfen und der Weiler Virnich bilden zusammen den größten der 24 Ortsteile der Stadt Zülpich. Das gesamte Stadtgebiet zählt gut 20.500 Einwohner auf einer Fläche von 101 km². Die schöne Lage am Rande der Eifel und westlich des Rotbachs spricht für sich. Das angrenzende Naturschutzgebiet 'Rotbachtal' lädt zur Erholung ein. Im Ort selbst sind zwei Kindergärten; Schulkinder sind in der gut 6 km entfernt gelegenen Kernstadt Zülpich bestens versorgt. Neben 4 Grundschulen bietet die Stadt ein Gymnasium sowie je eine Gemeinschaftshauptschule, Realschule, Förderschule, Musikschule und ein

Berufskolleg.

Aktiv dabei sein ist das Motto im lebendigen und liebenswerten Schwerfen. Zahlreiche Vereine, wie Sport-, Schützen-, Karnevalsverein und Feuerwehr gestalten mit viel Herzblut und ehrenamtlichem Engagement das Leben im Ort.

Alles, was man zur Grundversorgung benötigt findet sich in der Römerstadt Zülpich, in der auch eine Vielzahl historischer Kulturdenkmäler erhalten wurde. Augenfällige Zeugen des Mittelalters sind hier die Stadtmauer mit den vier Tortürmen und die Kurkölnische Landesburg. Das 'Museum der Badekultur' zeigt nicht nur die Geschichte des Badens, sondern auch die besterhaltene Römertherme nördlich der Alpen.

Der bis 1967 betriebene Braunkohletagebau hinterließ im Zuge der

Rekultivierung den Wassersportund den Naturschutzsee. Sie bilden zusammen mit dem historischen Stadtkern eine Achse, die von der Landesregierung als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt deklariert wurde. Diese Faktoren waren auch ein Grund dafür, dass die Stadt Zülpich im Jahre 2014 Gastgeberin der Landesgartenschau NRW sein durfte. Der Seepark mit seinen vielen Freizeitangeboten und der Park am Wallgraben sind seither für die Besucher ein großer Zugewinn.

Zu einer Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Kaufkraft hat die behutsame Sanierung der Kernstadt sowie die intensiv betriebene Wirtschaftsförderung geführt.

Ich heiße Sie herzlich willkommen. Lassen Sie sich bezaubern von dem Zusammenspiel einer historischen Idylle und den Vorzügen

des modernen Lebens.

Ich freue mich auf Sie! Ihr Ulf Hürtgen Bürgermeister





BAUGRUNDSTÜCKE



BESTE LAGE

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







Der gepflegte Ort Schwerfen liegt im südlichsten Teil des Stadtgebiets Zülpich. Hier entsteht das Wohngebiet 'Mühlenaue'.

In einer der bevorzugten Wohnlagen des Kreises Euskirchen zeigt sich die Stadt Zülpich mit ihren 24 Ortsteilen sowohl idyllisch als auch zukunftsweisend. Sie wird der Tourismusregion Eifel zugeordnet, bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur, die kaum mehr Wünsche offen lässt. 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

- → Ab Ausfahrt 111 sind Sie in nur 8 Autominuten am Baugebiet
- → Verlassen Sie die A1 (111) in Richtung Kommern (B266)
- → Nach ca. 2,8 km fahren Sie rechts ab Richtung Schwerfen
- → Folgen Sie der K10 ca. 2,5 km bis zum Kreisverkehr, den Sie an der 2. Ausfahrt verlassen
- → Folgen Sie der Straße ca.1,2 km bis zur Zieladresse

Zieladresse:

53909 Zülpich, Beuelsstraße 26



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 vereinhart. 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 hietet

,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.















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

- 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



Hier lässt es sich leben





GUTE AUSSICHTEN

Am Übergang zwischen Voreifel und Zülpicher Börde, in einer landschaftlich sehr schönen Gegend, liegt Schwerfen. Entlang des Orts verläuft eine der antiken Römerstraßen, die zum Erkunden und Wandern einladen. Neben Ruhe und Natur findet sich eine hervorragende Infrastruktur mit einem umfangreichen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in geringer Entfernung. Im Ort sind 2 Kindergärten und eine Bäckerei. Die Kernstadt Zülpich ist in ca. 10 min erreichbar und bis in die Innenstädte von Köln und Bonn fährt man nur ca. 45 min.

Die Infrastruktur

Schwerfen

- Waldorfkindergarten
- Integrative Kindertagesstätte
- Grundschule (Sinzenich 3 km)
- Bäckerei
- Bushaltestelle
- Sportplatz und Schützenhalle
- Freiwillige Feuerwehr
- Ortsvereine
- Erlebnisraum Römerstraße
- Anschluss an die A1 | 8 km

Euskirchen

- 2 Gymnasien
- 2 Realschulen
- 2 Hauptschuler
- 6 Grundschulen
- 5 Förderschulen
- Marien-Hospital Euskirchen
- Bahnhof mit Anbindung nach Köln, Bonn und Aacher
- Thermen & Badewelt
- TSC Euskirchen, Erftstadion

Zülpich

- 7 Kindergärten / Kitas
- Gymnasium
- Realschule
- Gemeinschaftshauptschule
- Grundschule (OSG)
- Förderschule (Bürvenich)
- Berufsfachschule (Füssenich)
- Apotheken
- Ärzte und Fachärzte
- Postfiliale
- Banken
- Pfarramt
- Rechtsanwälte
- Steuerberater
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
- Umfangreiche Einkaufsmöglichkeite
- Wochenmarkt
- Bahnhof 'Eifel-Bördbahn'Düren Zülpich Euskirchen















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



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. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Architektur geben dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z.B. Zelt-, Walm-, Sattel- und extensiv begrünte Dächer zulässig. Ebenso zulässig wie Gründächer sind Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes zu erstellen. Es dürfen maximal 15% der Vorgartenfläche mit anorganischen Materialien bedeckt sein. Die gesamte Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet 'Mühlenaue' 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



EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE





Ein Baum für Ihren Vorgarten!

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



Seepark Zülpich 3 Jahre gratis!

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
- 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
- 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



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

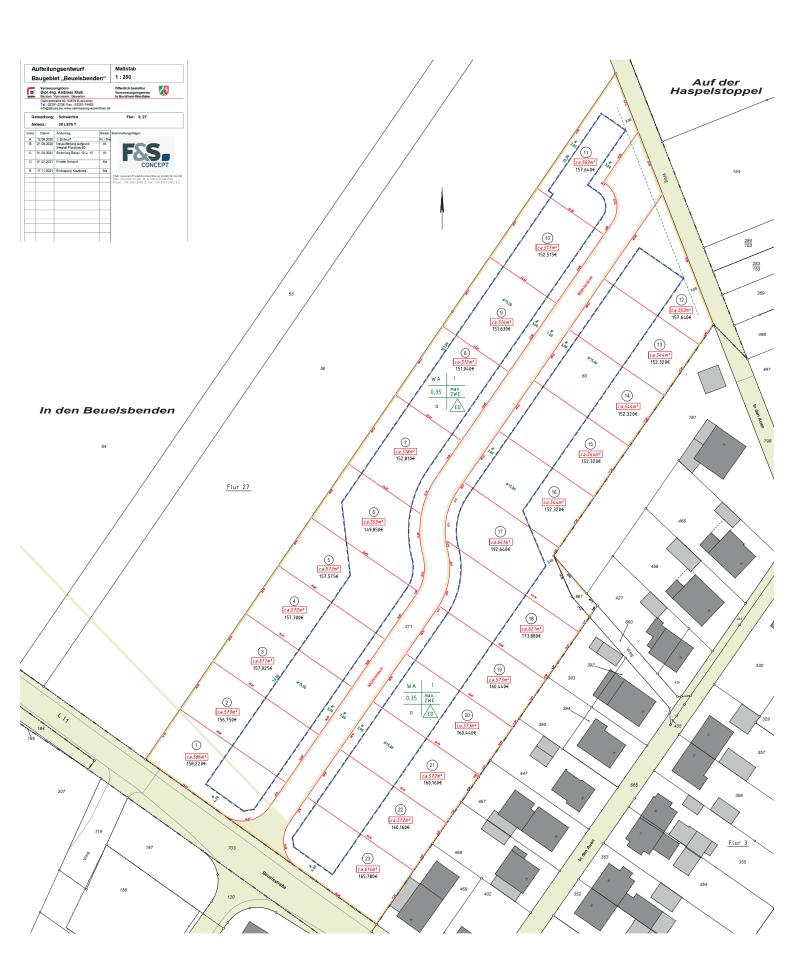
Phone: +49 2251 1482-0 Fax: +49 2251 1482-111 E-Mail: info@fs-grund.de

www.fs-grund.de









Bebauungsplan 35/11 Schwerfen "Beuelsbenden"

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 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 max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

<u>Bezugspunkt</u>

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. 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

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.

1.8 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zum langfristigen Erhalt einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bluthänflings und zur Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft sind auf den Privatgrundstücken entlang des zukünftigen Ortsrandes eine standortgerechte, heimische, einreihige Hecke oder Gebüschgruppen anzupflanzen, die dem Bluthänfling als Brutplatz dienen können (zur genauen Lage siehe zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan).

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

2.1 Dächer

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind als Dachform für ein Staffelgeschoss auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches bzw. bei Pultdächern der höchste Punkt des Daches 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 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. 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.

Aneinandergebaute 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 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.

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

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.

2.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkannte 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.

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.

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 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.

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

3.1 Immissionsschutz

Für Wohngebiete an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich besteht ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z.B. Landwirtschaft.

3.2 Grundwasserstand/Wasserschutzgebiete/Gesamtkonzept Entwässerung Schwerfen

Bei der Detailplanung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerks Oberelvenich. Aus der künftigen Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben.

Der Erftverband erarbeitet derzeit ein Gesamtkonzept für die Entwässerung der Ortschaft Schwerfen, welches die Gewässerverträglichkeit nach BWK-M3/M7 berücksichtigt. Dieses ist bei der weiteren Planung des Baugebietes zu berücksichtigen.

3.3 Geologie

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/R zugeordnet. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Den Baugrund bilden wasserbeeinflusste Ablagerungen aus Schwemmlöss und Löss sowie Bachablagerungen über Niederterrassenablagerungen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen.

3.4 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.

KAUFPREISLISTE Neubaugebiet Zülpich-Schwerfen "Mühlenaue"

Nr.	Größe	Kaufpreis	Nr.	Größe	Kaufpreis
1	586m²	158.220,00 €	12	563m²	157.640,00 €
2	570m²	156.750,00 €	13	544m²	152.320,00 €
3	571m²	157.025,00 €	14	544m²	152.320,00 €
4	572m²	157.300,00 €	15	544m²	152.320,00 €
5	573m²	157.575,00 €	16	544m²	152.320,00 €
6	555m ²	149.850,00 €	17	688m²	192.640,00 €
7	518m²	152.810,00 €	18	621m ²	173.880,00 €
8	512m ²	151.040,00 €	19	573m ²	160.440,00 €
9	514m²	151.630,00 €	20	573m²	160.440,00 €
10	517m ²	152.515,00 €	21	572m ²	160.160,00€
11	563m²	157.640,00 €	22	572m²	160.160,00 €
			23	614m ²	165.780,00 €