



ZÜLPICH
DIE RÖMERSTADT

Landesgartenschau 2014

BAUBROSCHÜRE



Informationen zum Baugebiet „Zülpicher Seegärten“
und zum Gewerbegebiet „An der Römerallee“

Lageplan - Baubeschreibung - Planungshilfen - Infrastruktur - Ansprechpartner



Bauen ■ Kaufen ■ Modernisieren ■ Umschulden

Mal an Wechsel gedacht?

Konditionen unter
www.EU-banking.de
oder fragen Sie Ihre Berater:
Herrn Horst Hänsgen,
Tel. 02252 - 302-326, und
Herrn Joachim Kolvenbach,
Tel. 02252 - 302-325

Top-Zins Baufinanzierung

Mit unserer Baufinanzierung können Sie sich sehen lassen:
Top-Zins, individuelle Beratung, schnelle Kreditentscheidung.
Jetzt Leistung vergleichen!



Volksbank Euskirchen eG

Die beste Entscheidung.

Liebe Bauinteressenten,

Sie interessieren sich für ein Baugrundstück im Gebiet der Stadt Zülpich? Das freut mich als Bürgermeister der Römerstadt sehr. Ich kann Ihnen das Neubaugebiet „Zülpicher Seegärten“ wärmstens empfehlen.

Das Baugebiet „Zülpicher Seegärten“ befindet sich in hervorragender Lage nahe des Landesgartenschau geländes 2014. Der zukünftige Seepark, Kindergärten, das Schul- und Sportzentrum, Möglichkeiten zum Einkauf, die freie Natur, das alles ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Sie finden also einen qualitativ sehr guten Wohnstandort vor.

Die Stadt Zülpich befindet sich im Städtedreieck Aachen-Köln-Bonn in verkehrsgünstiger Lage zur A1. Die Bundesstraßen 265 und 477 binden die Stadt darüber hinaus schnell an das überregionale Straßennetz an.

Sie finden in Zülpich neben Kindergärten alle Schulformen von der Förderschule bis zum Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten und mit dem Wassersportsee und dem Naturschutzsee zwei attraktive Seen für Sport, Ruhe und Erholung. Die Bachauen (Rotbachaue und Neffelbachaue) laden zum Wandern, Radfahren und Reiten ein.

Das Baugebiet „Zülpicher Seegärten“ grenzt südöstlich direkt an die Zülpicher Kernstadt an. In einem ersten Bauabschnitt werden ab 2009 ca. 35 Baugrundstücke erschlossen. Insgesamt wird das Baugebiet aus ca. 120 Baugrundstücken bestehen und im Jahre 2012/2013 vollständig bebaut sein.

Sind Sie neugierig geworden?

Dann melden Sie sich bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG (SEZ), Herrn Hubo, Markt 21, 53909 Zülpich (Telefon 02252/52-261; Internet: www.zuelpich.de).

Ich würde mich freuen, Sie demnächst als Bauherrn und auch Neubürger in Zülpich begrüßen zu können.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr

Albert Bergmann
Bürgermeister der Stadt Zülpich



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Grußwort Bürgermeister Albert Bergmann	1	Bebauungsplan „Erweiterung des Industriegebietes Römerallee“ 11/40a	32
Zülpiche Stadtplan	3	Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 11/40a	33 - 35
Geschichte der Stadt Zülpich	4	Bebauungsplan „Industriegebiet villa rustica“ 11/40b	37
Zahlen, Daten Fakten	5	Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 11/40b	38 - 40
Wichtige Adressen und Telefonnummern	6 - 7		
Herzlich Willkommen in den Zülpicher Seegärten	10 - 13		
Bebauungsplan Zülpicher Seegärten 11/52	14 - 15		
Auszug Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 11/52	16 - 18		
Die SEZ stellt sich vor....	18		
Landesgartenschau 2014	20 - 22		
Zülpich als Einzelhandelsstandort	23		
Zülpich - als Gewerbe- und Industriestandort Das Gewerbegebiet „An der Römerallee“	30 - 31		

Anzeigen/Umschlagseiten:

Volksbank Euskirchen eG	U 2
SchwörerHaus KG	U 3
Regionalgas Euskirchen	U 4

Redaktion:

Hausinstallation mit Kupfer....	42 - 43
Sicherheitsprüfung von Solarkollektoren	44

Anzeigen im Innenteil:

Stommel Haus GmbH	2
STREIF GmbH	8 - 9
Energie Nordeifel GmbH & Co. KG	19
H & S. Krewel Erdbewegungen & Transporte	21
Hans Peter Lennartz Allgemeiner Elektro - Bau	21
Th. Lorbach Hochbau GmbH	23
D & K Solar	23
Malerfachbetrieb Hesse	24
Josef Coenen GmbH & Co. KG Ziegel- u. Klinkerwerk	24
Massivhaus Mittelrhein GmbH	25
Holzabsatzfonds:	
Harmonisch von Natur aus	26 - 27
Gewusst wie: mit Holz bauen und modernisieren	27
Kompetente Fachberatung vor Ort	28
Ernst-Jörg Wollenweber Dip. Ing. Architekt AKNV	28
ProHaus GmbH & Co. KG	29
Mechernicher Container-Transport GmbH & Co. KG	31
Fechner Bauunternehmung	35
Jonas Küchenwelt	35
Dipl. Ing. Ralf Krämer Dach + Schornstein	38
H. J. Bündler GmbH	36
ExTech Bauunternehmung GmbH	40

Impressum

44

In dieser Broschüre lernen Sie ein Haus kennen, in dem man sich rund ums Jahr unbeschreiblich wohl fühlt:



Ein Haus wie ein Baum




Ob urgemütliches Landhaus oder moderne Studio-Architektur:

Die massiven Wände aus feijnährigem Polarholz regulieren das Raumklima wie kein anderer Baustoff, senken die Heizkosten und halten Ihr Haus im Sommer angenehm kühl. Fordern Sie die STOMMEL HAUS Broschüre an.



Original Stommel Haus
aus feijnährigem Polarholz

Stommel Haus GmbH
Sternstraße 28/S64 · 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel. 02247/91 72 30 · Fax 02247/91 72 40
www.stommel-haus.de



ZÜLPICH

Geschichte der Stadt Zülpich

Weithin sichtbar ragt die Silhouette der Stadt Zülpich mit der Burg und den Türmen aus der weiten Ebene der Zülpicher Börde auf. Wo sich die beiden römischen Fernstraßen Reims - Köln und Trier - Neuss kreuzten, entstand die heutige Stadt, die wohl nach dem Namen eines keltischen Einwohners Tolbiacum genannt wurde. Sie wird von Tacitus im Zusammenhang mit dem Bataver-Aufstand zum Jahre 70 n. Chr. erstmals erwähnt. Zahlreiche Bodenfunde belegen, dass hier römische Lebensart und Kultur herrschten. Von überregionaler Bedeutung sind die römischen Thermen, die in den 30er Jahren entdeckt wurden und von Archäologen als die besterhaltenen nördlich der Alpen bezeichneten. Das so genannte „Römerbad“ diente der Bevölkerung wie auch den Reisenden, denn Tolbiacum war eine Tagesetappe auf dem Weg von und nach Köln.

Im Jahre 496 n. Chr. besiegte nach der Überlieferung der Frankenkönig Chlodwig hier die Alemannen, in einer Schlacht, die mit seiner Bekehrung zum katholischen Christentum in Verbindung gebracht und legendenhaft ausgeschmückt wurde. In der französischen Geschichtsschreibung hat die „bataille de Tolbiac“ ihren festen Platz. Die Franken nutzten die von den Römern hinterlassene Infrastruktur Tolbiacums und so findet sich hier eine ungewöhnliche Siedlungskontinuität von der Antike zum Mittelalter. Großen Anteil daran hatte die „Urfparrei“ St. Peter, die in der Frühzeit der kirchlichen Organisation zum Zentrum des Dekanats Zülpich wurde, das sich bis ins heutige Belgien erstreckte. Diese Blütezeit endete mit der völligen Zerstörung durch die Normannen Ende des 9. Jahrhunderts.

Die Folgezeit ist geprägt durch die Fehden zwischen den Erzbischöfen von Köln und den Grafen von Jülich, die vom 12. bis 14. Jahrhundert immer wieder aufflamten. Nach 1269 „sterckte der Bischoff dat stettgin Zulpge ind buwede dair eyn starck Sloß up sent Peters erve“, wie es in der Koehlhoffschen Chronik heißt. Zur gleichen Zeit, um 1285, ließ der Erzbischof die Einwohner des Dorfes Mersburden in die nunmehr ummauerte Stadt umsiedeln, ihre Kirche abbrechen und innerhalb der Stadtmauer neu errichten, die Martinskirche. Schließlich wurde Zülpich eine kurkölnische Stadt, die als Enklave im Herzogtum Jülich lag, und Erzbischof Friedrich von Saarwerden gab der Burg ihre heutige Gestalt. Der Platz, auf dem die Burg steht, war schon von den Römern befestigt worden, die Franken hatten hier eine Königspfalz und vermutlich hat auch das in den Quellen genannte „bischöfliche Haus“ an dieser Stelle gestanden. Erzbischof Anno II. schenkte es 1121 mitsamt der Pfarrkirche St. Peter der Benediktinerabtei Siegburg zur Gründung einer Propstei; für diese wurde später das Gebäude errichtet, das heute Teil des musealen Gebäudekomplexes ist.

Auch die Stadtmauer mit ihren vier Toren entstand in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts und gab der Stadt ihre bis heute erhaltene charakteristische Gestalt. Seit dieser Zeit ist Zülpich zweifelsfrei als Stadt zu betrachten. Mit der Stadtbefestigung und einem selbständigem Gericht besaß es die Voraussetzungen für diesen Status. Wie alle „gewachsenen Städte“ besitzt Zülpich keine Urkunde seiner Stadtwerdung, weil es bereits „von alters her“ als Stadt galt, was in dem großen Stadtsiegel mit der selbstbewussten Umschrift „SIGILLUM NOBILIS TULPETI“ zum Ausdruck kommt. Neben den schon erwähnten Pfarreien St. Peter und St. Martin gab es in Zülpich noch eine dritte Pfarrei. St. Marien, zwischen Käsmarkt, Weiertor und Bachtor. Ihr Sprengel war identisch mit dem Bezirk des Palenzer Gerichts, die Pfarrei St. Martin entsprach dem Bereich des Mersburdeners Gerichts und das eigentliche Stadtgericht umfasste mit dem Pfarrbezirk von St. Peter den größten Teil der Stadt.

Das 15. und 16. Jahrhundert brachten einen gewissen Wohlstand, Zülpicher Kaufleute waren auf auswärtigen Messen zu finden, mehrere Zunftbruderschaften lassen auf eine Vielzahl von Handwerksbetrieben schließen, doch die Lebensgrundlage des Ackerbürgerstädtchens war der reiche Ertrag des Bodens. Die fast ununterbrochenen Kriege des folgenden Jahrhunderts machten dieser relativ guten Zeit ein Ende. Was die Kriegshorden nicht zerstört hatten, fiel verheerenden Stadtbränden zum Opfer und die Pest dezimierte die Einwohnerzahl erheblich. 1725 wurde anstelle des mehrfach durch Brände beschädigten Rathauses ein Neubau errichtet, dessen Turm zu den Wahrzeichen der Stadt gehört. Trotz des mit dem wirtschaftlichen Niedergang verbunden Bedeutungsverlustes blieb Zülpich ein regionales Zentrum.

Zur Zeit der französischen Herrschaft wurde es Hauptort des Kantons Zülpich, der annähernd dem Altkreis Euskirchen entsprach. Hatte der Chlodwig-Mythos der Stadt während dieser Zeit einen gewissen Glanz verliehen, so verblasste dieser unter preußischer Herrschaft rasch. Die massiv einsetzende Industrialisierung führte dazu, dass Euskirchen dank seiner günstigeren Voraussetzungen innerhalb kurzer Zeit zum Zentrum der Region wurde und als Kreisstadt die wichtigsten Behörden, Schulen etc. an sich zog.

Zülpich ist dank seiner Lage zwischen der Eifel und dem Großraum Köln-Bonn-Aachen heute ein beliebtes Ausflugsziel. Die schöne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radwanderungen und zum Wassersport ein. Im neuen Museum „Römerthermen Zülpich - Museum der Badekultur“ und bei Stadtführungen unter kompetenter Leitung kann die ereignisreiche Geschichte der Stadt entdeckt werden.

Zahlen, Daten, Fakten

Einwohnerzahl **20.018**
 davon männlich 9.759
 davon weiblich 10.259
 (Stand 31. Dezember 2007)

Stadt Zülpich und Ortsteile:

Bessenich	462	Merzenich	148
Bürvenich	925	Mülheim	395
Dürscheven	556	Nemmenich	689
Enzen	557	Niederelvenich	580
Eppenich	138	Oberelvenich	243
Füssenich	811	Rövenich	454
Geich	879	Schwerfen	1502
Hoven-Floren	1085	Sinzenich	1300
Juntersdorf	215	Ülpenich	1049
Langendorf	309	Weiler i. d. E.	456
Linzenich	364	Wichterich	937
Lövenich	222	Zülpich	5742

Gemeindefläche **101,02 km²**
 davon Wasserfläche 2,35 km²
 Waldfläche 3,21 km²

Höhenlage 140 bis 220 m ü. NN

Lage: Am Rande der Eifel inmitten des Dreiecks Köln-Bonn-Aachen

Verkehrsanbindungen

Straße

- überregional - A 1/ A 61 5-10 Autominuten
- A 4 max. 15 Autominuten entfernt
- regional - B 56 von Düren nach Bonn
- B 265 von Köln nach Schleiden
- B 477 von Düsseldorf nach Mechernich

Flughäfen

- „Köln-Bonn“ max. 30 Autominuten entfernt
- „Düsseldorf“ max. 60 Autominuten entfernt

Schulen und Bildungseinrichtungen

- Grundschulen (5)
- Hauptschule
- Karl-von-Lutzenberger-Realschule
- Franken-Gymnasium Zülpich
- Stephanusschule – Förderschule für Lernbehinderte
- Staatl. Anerkannte Berufsfachschule für Ernährung und Hauswirtschaft
- Musikschule
- Kindergärten verschiedener Träger



Stadtbücherei

Zweigstelle der Kreis-Volkshochschule Euskirchen

Freizeit- und Sporteinrichtungen

Wassersportsee (Schwimmen, Tauchen, Angeln, Segeln, Surfen)

Rasen- und Tennenplätze

Kunstrasen-, Bolz- und Kinderspielplätze

Tennisplätze

Baseballfeld

Reithalle

Dreifachsporthalle

Zweifeldsporthalle

Nordic walking Park

Lehrschwimmbecken

Modellflugplatz

Geologischer Lehrpfad

Rad- und Wanderwegenetz

Naturschutzsee (Angeln, Wandern)

Wichtige Adressen und Telefonnummern

Versorgungsträger

Unity-Media-GmbH

Aachener Straße 746 -750, 50933 Köln
Tel: 01805/663100

Regionalgas

Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen
Tel: 02251/708-0

RWE-AG

Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren
Tel: 02421/47-0

Telekom

Frauenberger Straße, 53879 Euskirchen

Verbandswasserwerk GmbH Euskirchen

Walramstraße 12, 53879 Euskirchen
Tel: 02251/7915-0

Wasserleitungszweckverband Neffeltalgemeinden

Gereonstraße 12, 52391 Vettweiß
Tel: 02424/9402-0

Kindergärten

Städtische Einrichtungen

Städt. Kindergarten Bessenich

Im Kirchenfeldchen 8, Tel: 02252/833963
Leitung: Frau Spittmann

Städt. Kindergarten Hoven

Hermann-Josef-Straße 9, Tel: 02252/1597
Leitung: Frau Fischer

Städt. Kindergarten Nemmenich

Philipp-Orth-Straße 51, Tel: 02252/950635
Leitung: Frau Schnicke

Städt. Kindergarten Schwerfen

Zur Talmühle 5, Tel: 02252/3235
Leitung: Frau Lux

Städt. Kindergarten Sinzenich

Klostergarten 1, Tel: 02252/5105
Leitung: Frau Beuel

Städt. Kindergarten Ülpnich

Eulenweg 8, Tel: 02252/81875
Leitung: Frau Pütz

Städt. Kindergarten Zülpich

Blayer Straße 1, Tel: 02252/7844
Leitung: Frau Banner

Katholische Einrichtungen

Kath. Kindergarten Zülpich

Im Wingert 1, Tel: 02252/2010
Leitung: Frau Kessel

Kath. Kindergarten St. Stephanus Bürvenich

Stephanusstraße 63, Tel: 02425/470
Leitung: Frau Schneider

Kath. Kindergarten St. Elisabeth Füssenich

Jülicher Straße 2, Tel: 02252/3743
Leitung: Frau Teichmann

Kath. Kindergarten St. Agnes Lövenich

Im Tiergarten 50, Tel: 02252/2305
Leitung: Frau Drezensky

Kath. Kindergarten Niederelvenich

Wilhelm-Falkenberg-Straße 60, Tel: 02252/2829
Leitung: Frau Grüssing

Waldorf Kindergarten Schwerfen

Neustraße 37, Tel: 02252/4633
Leitung: Frau Jansen

Krankenhaus und Kliniken

Kreiskrankenhaus Mechernich GmbH

St.-Elisabeth-Straße 2 – 6, 53894 Mechernich
Tel: 02443/17-0
Internet: www.kreiskrankenhaus-mechernich.de

Marien-Hospital

Gottfried-Disse-Straße 40, 53879 Euskirchen
Tel: 02251/90-0
Internet: www.marien-hospital-euskirchen.de

Marienborn gGmbH

- Fachklinik für Psychiatrie und Psychotherapie
- Sozialtherapeutische Wohnheime
- Altenheim St. Elisabeth

Luxemburger Straße 1, 53909 Zülpich
Tel: 02252/53-0
Internet: www.marienborn-zuelpich.de

Geriatrisches Zentrum

- Brabenderklinik für Reha
- Brabenderstift für Kurzzeitpflege und betreutes Wohnen
- Liebfrauenhof / Brabenderstift für Dauerpflege

Kölnstraße 12, 53909 Zülpich
Tel: 02252/3040
Internet: www.geriatrisches-zentrum.de

Schulen und Bildungseinrichtungen

Chlodwig Schule

Städt. kath. Grundschule Zülpich
 Kettenweg 29, 53909 Zülpich
 Tel: 02252/833956
 Fax: 02252/833958
 E-Mail: hkuepper@kgs-zuelpich.de
 Schulleiter: Hermann Jakob Küpper

Städt. kath. Grundschule Sinzenich

Gartenstraße, Sinzenich
 Tel: 02252/833960
 Fax: 02252/833962
 E-Mail: sekretariat@grundschule-sinzenich.de
 Schulleiterin: Gudula Gerick

Städt. kath. Grundschule Füssenich

St. Nikolaus Straße, Füssenich
 Tel: 02252/833953
 Fax: 02252/833954
 E-Mail: kgs-fuessenich@t-online.de
 Schulleiterin: Elisabeth Zgoll

Städt. kath. Grundschule Ülpenich

Eulenberg, Ülpenich
 Tel: 02252/833950
 Fax: 02252/833951
 E-Mail: kgs-uelpenich@t-online.de
 Schulleiterin: Ursula Valder-Krüll

Städt. Gemeinschaftsschule Wichterich

Jahnstraße, Wichterich
 Tel: 02252/53877
 Fax: 02251/53875
 E-Mail: ggs-wichterich@t-online.de
 Schulleiterin: Gabriele Hilsenbeck-Fischer

Städt. Gemeinschaftsschule Zülpich

Keltenweg 10, 53909 Zülpich
 Tel: 02252/529800
 Fax: 02252/5298033
 E-Mail: buero@ghs-zuelpich.de
 Schulleiterin: Ursula Pielen

Karl von Lutzenberger Realschule Zülpich

Blayer Straße 5, 53909 Zülpich
 Tel: 02252/83730
 Fax: 02252/837323
 E-Mail: realschule.zuelpich@t-online.de
 Schulleiter: Johannes Schuba

Franken-Gymnasium Zülpich

Keltenweg 14, 53909 Zülpich
 Tel: 02252/94430
 Fax: 02252/944320
 E-Mail: service@fragy.de
 Schulleiter: Franz-Peter Wirtz

Stephanusschule

Städt. Schule für Lernbehinderte Bürvenich
 Eldnerstraße 62, Bürvenich
 Tel: 02425/901016
 Fax: 02425/901018
 E-Mail: stephanusschule-zuelpich@t-online.de
 Schulleiter: Gerhard Ohliger

Berufskolleg

St. Nikolaus-Stift zu Kloster Füssenich
 Schule der Sekundarstufe II
 Bereich Sozial- und Gesundheitswesen mit Internat /
 Wohnheim

Schulleiter: Norbert Paffenholz
 Stellv. Schulleiter: Reinhard Thomas

- Berufsfachschule für Kinderpflege
- Berufsfachschule für Sozialhelfer
- Höhere Berufsfachschule für Sozial- und Gesundheitswesen
- Fachschule für Heilerziehungspflege
- Fachschule für Sozialpädagogik
- Aufbaubildungsgang „Musikalische Förderung“
- Aufbaubildungsgang „Bewegungsförderung“

Brüsseler Straße 68, 53909 Zülpich-Füssenich
 Tel: 02252/9436-0
 Fax: 02252/9436-36
 E-Mail: Info@St-Nikolaus-Stift.de
 Internet: www.st-nikolaus-stift.de

Musikschule

Musikschule Zülpich / Musikschulzweckverband
 Schleiden



Ihr Partner, wenn es um Individualität, Qualität und innovative Haustechnik geht



Seit nun mehr 80 Jahren baut Streif innovative Häuser von höchster Qualität. Vor allem im Bereich der Energieeffizienz und Architektur setzt das Traditionsunternehmen aus der Eifel Maßstäbe. Über 78.000-mal hat STREIF seinen Bauherren bereits den Traum vom eigenen Heim verwirklicht.

Auch im **Baugebiet „Zülpicher Seegärten“** soll eine Reihe von STREIF-Häusern gebaut werden. Eigens dazu wurde ein Beratungsbüro vor Ort eingerichtet.

Das sich das Fertighaus in Deutschland durchgesetzt hat, ist auch ein Verdienst der STREIF GmbH, die zu den Pionieren auf diesem Gebiet zählt. Mit den fünf neuen Klimapaketen ist STREIF wieder einmal Vorreiter einer ganzen Branche.

Durch den Einsatz der STREIF-Klimawand und modernster Technik, wie Wärmerückgewinnungs- und Solaranlagen, Erd- oder Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sowie Pelletsheizungen oder Möglichkeiten der Regenwassernutzung bzw. Wasseraufbereitung liegen Bauherren nicht nur in Sachen Klimaschutz ganz vorne sondern schonen auch Ihren Geldbeutel.

Vom Energiepaket, das die Kriterien der Energieeinsparverordnung von 2009 bestens erfüllt bzw. sogar unterschreitet, bis zum Passiv-Paket können Sie nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen wählen.

In dieser Form sicher einzigartig ist die Tatsache, dass die unterschiedlichen Klimapakete mit sämtlichen architektonischen Richtungen und Grundrissen vereinbar sind. So ist in den allermeisten Fällen auch das

individuell gestaltete Passiv-Haus realisierbar. Individualität bedeutet bei STREIF also nicht den Verzicht auf höchste Energieeffizienz.

Die Investition in das STREIF-Klimapaket 40 zum Beispiel, spart einer durchschnittlichen Familie, laut einer Berechnung der Deutschen Energie Agentur dena (www.dena.de), in 30 Jahren bis zu 197.000,- €.

Laut dena liegen die monatlichen Warmkosten in einem Altbau mit 130 qm bei 250,- €. In einem STREIF-Haus mit Klimapaket 40 liegen diese nur bei sagenhaften 40,- €! Auf diese Weise refinanziert sich Ihr Haus sozusagen von selbst.

Außerdem erreicht ein Streif-Haus so die Kriterien der KfW-40-Förderung. Dadurch können Sie 50.000,- € Ihrer Hausfinanzierung über ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragen.

Streif setzt unverändert auf den Standort Deutschland und seine hoch qualifizierten Facharbeiter, denn Qualität ist oberstes Gebot bei Produktion und Aufbau. Diesen Qualitätsanspruch lässt sich Streif mit Brief und Siegel dokumentieren und stellt sich zum Beispiel regelmäßig den neutralen Prüfkriterien des TÜV.

Der TÜV bescheinigt STREIF-Häusern z.B. mit dem seltenen Toxproof-Siegel, beste Raumluftqualität und wohngesunde Materialien. Das RAL Gütezeichen und die ISO EN 9001 Zertifizierung sprechen für sich.

Das Holz für die Hauskonstruktion wird aus nachhaltigem Anbau im deutschsprachigen Raum bezogen. Das bedeutet, dass mehr Bäume gepflanzt, als für den Bau von Streif-Häusern benötigt werden. Die Erfüllung strengster Vorschriften und Richtlinien garantiert Ihnen, sich in einem gesunden Umfeld individuell entfalten zu können. Denn gut Wohnen bedeutet gut Leben. Daher ist auch der Slogan STREIF „Ein Haus voller Leben“ Teil der Philosophie des Unternehmens. Ihren Traum vom eigenen Haus sollten Sie also besser heute als morgen realisieren. Denn jeder Tag im neuen Haus verbessert nicht nur ein Stück die Lebensqualität, sondern spart bares Geld.

STREIF - Mehr Individualität, mehr Innovation, mehr Qualität, mehr Haus!

Wir bauen auch Ihr Traumhaus



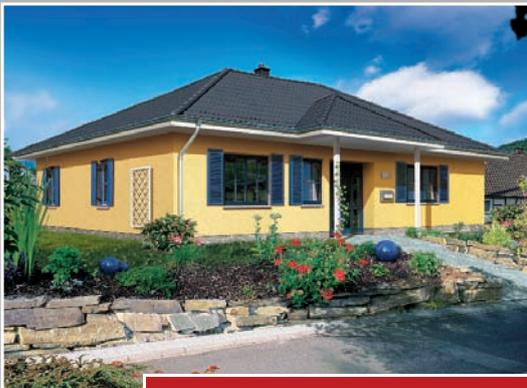
ab **149.800 €**

schlüsselfertig*, inkl. Segmentbogenerker



ab **148.670 €**

schlüsselfertig*, mit versetztem Pultdach



ab **118.750 €**

schlüsselfertig*, Walmdach Bungalow



ab **124.800 €**

schlüsselfertig*, DHH mit Zwerchgiebel

Auch in Ihrer Nähe:

STREIF Beratungsbüro
Prälat-Lessenich-Str. 10
53909 Zülpich
Tel. 02252 - 839 771
Fax 02252 - 839 773
zuelpich@streif.de



ab **169.880 €**

schlüsselfertig*, **KfW-40** Stadtvilla

*inkl. Fundamentplatte, Wand- und Bodenbelag in Eigenleistung. Abbildungen enthalten Sonderausstattung

Weitere Informationen:

STREIF Musterhauszentrum
Clevischer Ring 131 • 51063 Köln
Tel. 02 21-9 64 25 60 • Fax 9 64 25 64
koeln@streif.de • www.streif.de



Ein Haus voller Leben.

Herzlich Willkommen in den „Zülpicher Seegärten“

Die besondere Lage!

Das neue Wohngebiet „Zülpicher Seegärten“ hat **eine regional einmalige Lage ganz nah an der Zülpicher Altstadt und am Wassersportsee.**



Die wichtigsten Ziele sind deshalb auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar:

- der **Wassersportsee** und das **Landesgartenschau-Gelände 2014** (ca. 300 m),
- das neue **Einkaufszentrum „Bonner Straße“** (ca. 300 m),
- **Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium** (300 - 500 m),
- die **Zülpicher Altstadt** für einen reizvollen Einkaufsbummel (500 m),
- die Haltestelle zur **Schnellbuslinie** nach Euskirchen/ Düren (400 m),
- die **vielfältigen Sport- und Freizeitangebote** wie **Segeln, Surfen, Freibad, Tauchen, Angeln, Tennis, Fußball, Reiten**, etc.

Günstige Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und Euskirchen

Mit dem Auto:

Über einen neuen Kreisverkehr werden die „Zülpicher Seegärten“ direkt an die B 56 angebunden. Von dort aus sind Sie in wenigen Minuten (6 km) auf der Autobahn A 1 und damit in **gut einer halben Stunde in Köln oder Bonn.** Nach Euskirchen sind es nur 10 Minuten.

Mit Bus und Bahn:

Mit der Schnellbuslinie S 98 oder dem Bus 298 sind Sie ab der Haltestelle „Frankengraben“ **in 20 Minuten am Euskirchener Bahnhof** und von dort in 40 Minuten in Köln oder Bonn. Einschließlich Umsteigezeit kommt man **in gut einer Stunde von Zülpich aus zum Hauptbahnhof Köln oder Bonn.**

Noch einfacher wird es, wenn in wenigen Jahren die **Zülpicher Bördebahn** (Verbindung Düren-Euskirchen) wieder fahren wird. Dann sind es **bis zum Euskirchener Bahnhof nur noch 10 Minuten.**



Ein grünes und großzügiges Wohngebiet

„Zülpicher Seegärten“ – der Name ist Programm!

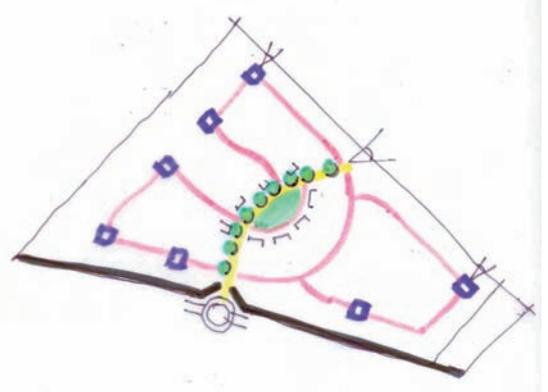
Realisiert wird ein **landschaftsorientiertes Wohngebiet mit viel Grün**, d.h. **Wohnen in und mit der Natur.**

Neun Nachbarschaftsplätze und ein Gemeinschaftsplatz als grüne Mitte

Das Wohngebiet besteht aus **vier Vierteln mit jeweils eigenem Straßencharakter**. Die Viertel sind wiederum durch kleine Plätze in **überschaubare Nachbarschaften von 10 bis 15 Wohneinheiten** unterteilt. Die Nachbarschaftsplätze eignen sich – ebenso wie die verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnstraßen – bestens als **Spielorte für Kinder** und **Treffpunkt der Bewohner**. Von den am nördlichen Rand gelegenen Plätzen gelangt man über die vorhandenen Wege schnell zur freien Landschaft und zum Wassersportsee.



Wohnstraße mit Nachbarschaftsplatz



Im Herzen der „Zülpicher Seegärten“ liegt der **ovale Gemeinschaftsplatz**. Diese „Grüne Mitte“ ist als **generationenübergreifender Treffpunkt** für alle Bewohner vorgesehen.

Dazu gehört auch ein **Kinderspielplatz** und eine **kleine Wasserfläche** mit schönen Sitzmöglichkeiten.



Gemeinschaftsplatz als Grüne Mitte

Verkehrsberuhigt ausgebaute Straßen mit individueller Gestaltung

Die Wohnwege werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Zusammen mit den vorgesehenen Bepflanzungen soll ein schöner Straßenraum entstehen, in dem man sich gerne aufhält und der auch Kinder zum Spielen einlädt.

Der Eingang des jeweiligen Wohnquartiers - und damit der Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs - soll durch Rankgerüste betont werden.

Straßenraumgestaltung 1. Bauabschnitt

Rankgerüste am Quartiersbeginn mit Signalwirkung: Ab hier wird langsam gefahren!



Attraktiv geschnittene Baugrundstücke für jeden Geschmack

In den vier Vierteln des insgesamt 9 ha großen Wohngebiet gibt es etwa **120 Grundstücke** für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

Die mit ca. 600 qm **größten Grundstücke** an den **Wohngebietsrändern** gelegen. Hier sind eingeschossige Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Noch größere Grundstücke können durch die Zusammenlegung von Grundstücken entstehen.

Im Inneren des Gebietes können auch **Doppelhäuser** gebaut werden. Die Grundstücksgrößen hierfür betragen ca. 300 qm pro Doppelhaushälfte. Diese flächensparende Bauform ist auf den im Bebauungsplan mit WA 2 gekennzeichneten **Süd-/ Südwestgrundstücken** möglich. Eine attraktive Freiraumorientierung sowie die energetisch optimale Südorientierung sind damit gewährleistet. In diesen Bereichen ist auch eine **Zweigeschossigkeit** zulässig, die z.B. mediterrane Bauformen (sog. „Toscanahaus“) ermöglicht. Außerdem sind hier neben den Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig.

Besondere Wohnqualitäten entstehen in den sog. **Wohnhöfen**, wo jeweils **vier Grundstücke über einen kleinen, platzartig ausgebildeten Wendehammer** erschlossen werden.

Als **erster Bauabschnitt** wird das nördlichste Viertel erschlossen. Auch hier gibt es große und kleine Grundstücke für Einzelhäuser, zwei Wohnhöfe und eine südwestorientierte Bauzeile für max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung.



Umweltfreundliche Baustrukturen

Der größte Teil der Baugrundstücke ist **energetisch optimal** nach Süden bzw. nach Südwesten hin orientiert.

Außerdem wird zur Zeit noch geprüft, ob für das Baugebiet eine preisgünstige Wärme- und Stromversorgung durch ein eigenes Blockheizkraftwerk möglich ist.

Familienfreundliche Grundstückspreise

Der Grundstückspreis orientiert sich für den 1. Bauabschnitt weitestgehend an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vorgegebenen Richtwerten.

Der Grundstückspreis wurde vom Aufsichtsrat der Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co KG (SEZ) zunächst und grundsätzlich auf **128 €/m² Grundstücksfläche** festgesetzt.

In diesem Kaufpreis **bereits enthalten** sind

- die **Kosten der Straßenerschließung** (Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch),
- die **Kosten der Straßenkanäle** (Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW) und
- die **Grundstücksvermessung**.

Kosten für die Grundstücks- und Hausanschlussleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation usw.) sind im v.g. Kaufpreis nicht enthalten. Sie werden dem jeweiligen Erwerber von den betreffenden Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt.

Für die Verlegung eines Kanalgrundstücksanschlusses wird durch die SEZ pauschal ein Betrag von 1.000 € erhoben.

Als besonderes Bonbon bietet die SEZ zur Zeit eine Familienkaufpreisförderung an!

Danach ergeben sich folgende Kaufpreise:

Erwerber ohne Kinder	128 €/m²
Erwerber mit 1 Kind	123 €/m²
Erwerber mit 2 Kindern	118 €/m²
Erwerber mit 3 und mehr Kindern	113 €/m²

Dabei ist die Familiengröße bei Abschluss des Kaufvertrages für die Festsetzung des Kaufpreises maßgebend. Eine Rückzahlung des Förderungsbetrages würde fällig, wenn eine Veräußerung des Grundbesitzes binnen 5 Jahren nach Kaufvertragsabschluss erfolgen würde.

Die Fortführung der Familienkaufpreisförderung und eine marktgerechte Anpassung des Kaufpreises bleiben vorbehalten.

Neben dem Kaufpreis hat der Erwerber alle mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) zu zahlen.

Beratung und Information zu Grundstückskauf und Erschließung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Anfang 2007 gegründeten Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG, die auch die Erschließung und Vermarktung der „Zülpicher Seegärten“ übernommen hat.

Aktuelle Informationen zum Neubaugebiet „Zülpicher Seegärten“ stellt die SEZ auf den Internet-Seiten der Stadt Zülpich www.zuelpich.de bereit. Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihr Ansprechpartner für alle Fragen zu Grundstückskauf und Erschließung:

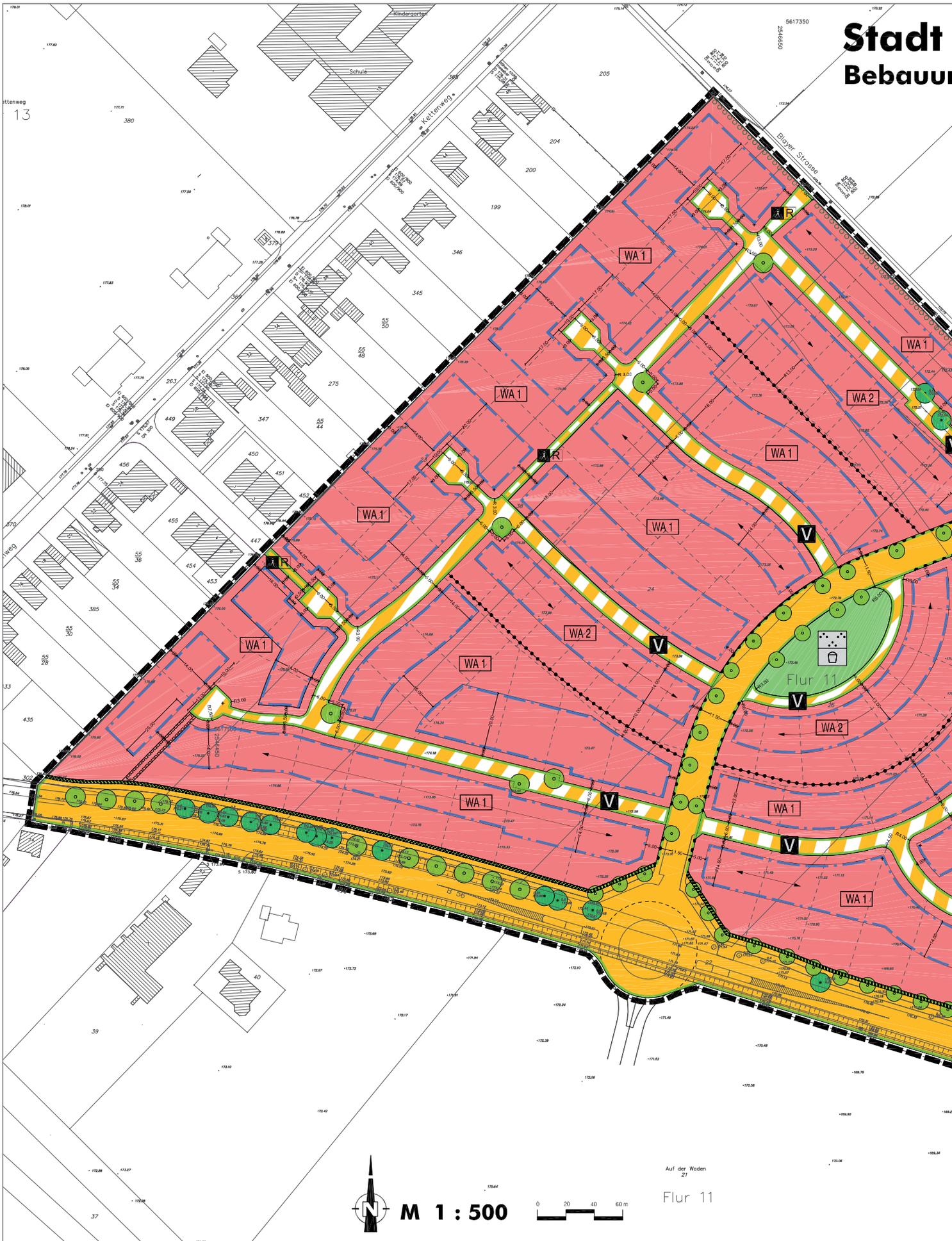
Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG

SEZÜLPICH



Herr Hubo, Markt 21 (Rathaus)
53909 Zülpich
Telefon: 02252/52-261
Telefax: 02252/52-299
E-Mail: SEZ@stadt-zuelpich.de

Stadt Bebauung



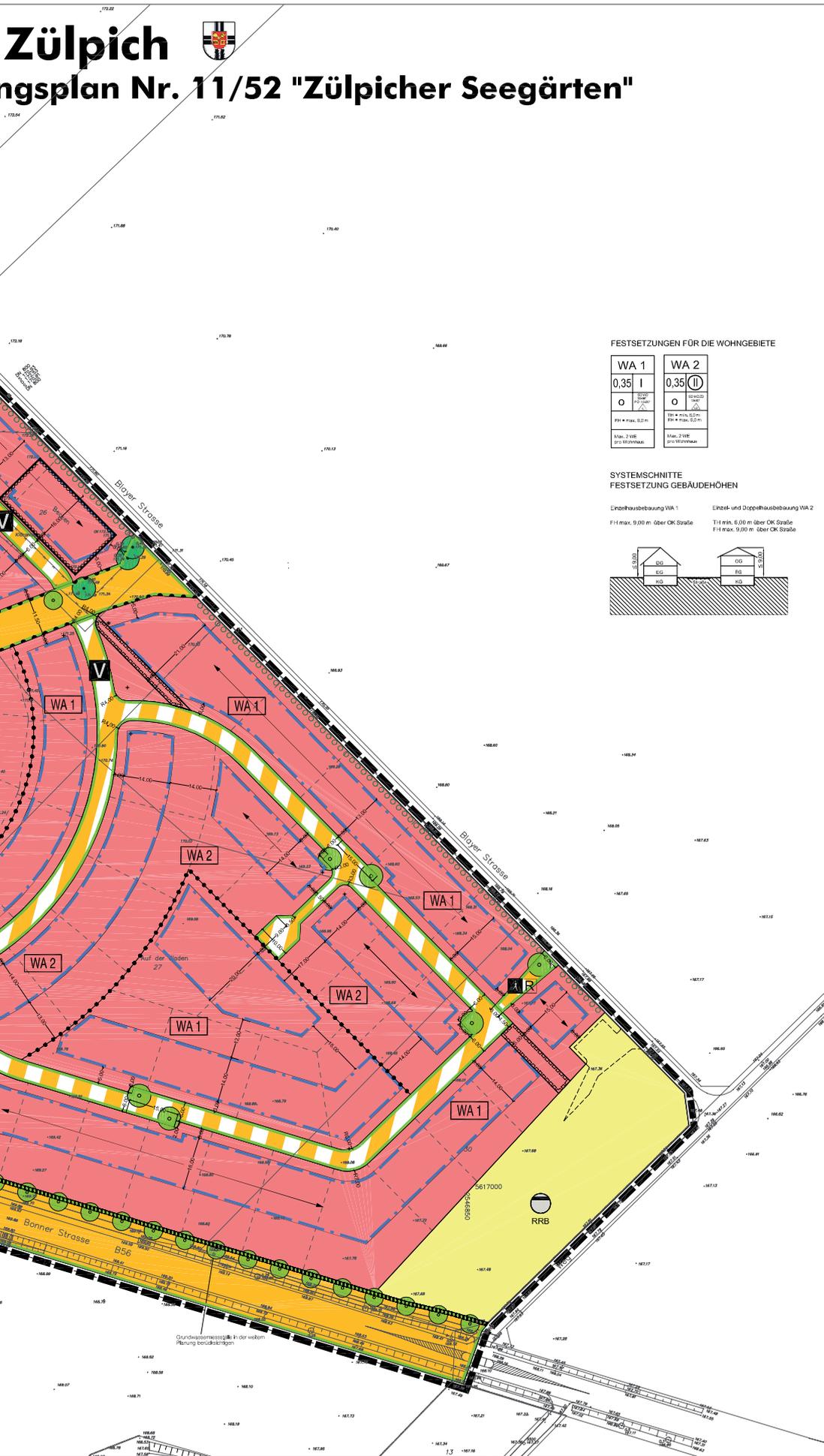
M 1 : 500



Auf der Waden
21
Flur 11

Zülpich

Bebauungsplan Nr. 11/52 "Zülpicher Seegärten"

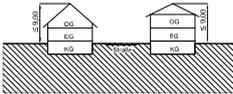


FESTSETZUNGEN FÜR DIE WOHNBEZIEHE

WA 1	WA 2
0,35	0,35
FH max. 5,0 m Max. 2 WE pro Wohnhaus	FH max. 5,0 m 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRÄGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE BEISPIELHAFT)

WA 1	WA 2

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)

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutziger Bereich
- Fuß-/Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWÄSSERENTSORGUNG 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: Kinderspielfeld, 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 Leitungsrouten 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei denen 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, § 10 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Katastergrenze

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

- Zwingend festgesetzte Hauptgebäudeausrichtung (Festrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 88 LBauO)
- Vermahlung z.B. ReG Radius = 6 m

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)



STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/52
 "Zülpicher Seegärten", Stadt Zülpich
 Entwurf gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

M. 1 : 500 Stand: 18.02.2008

0 10 20 planungsgruppe hardtberg GmbH

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen Bebauungsplan 11/52

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 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)

- 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 abzapflanzen 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 Pflanz-

zenanzahl) 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.
- 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, Wieseneinsaat oder Bodendeckern zulässig.

1.6 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 Grundstücken 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 Dremmel (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.
 - 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.
- 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.
 - 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.

Die SEZ stellt sich vor....

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG wurde am 1.1.2007 als privatrechtliches Unternehmen der Stadt Zülpich gegründet.

Gegenstand der Gesellschaft ist „die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes Zülpich unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung, der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze insbesondere durch Erwerb und Erschließung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Vermarktung“.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Zülpicher Rathaus, wo auch die Büros der Geschäftsführung und der Projektbetreuer angesiedelt sind. Das Aufgabenfeld erstreckt sich vorrangig darauf, Grundstücke anzukaufen und sie planungsrechtlich zu entwickeln, zu erschließen und anschließend eigenständig zu vermarkten. Als erstes großes Projekt entwickelt und vermarktet die SEZ das attraktive neue Baugebiet „Zülpicher Seegärten“, bietet aber auch an weiteren verschiedenen Standorten in Zülpich interessante Wohnbaugrundstücke an.



Geschäftsführung:	Ernst-Georg Fiege	und	Ottmar Voigt
	Telefon: 02252/52-242		Telefon: 02252/52-248
	E-Mail: egfiege@stadt-zuelpich.de		E-Mail: ovoigt@stadt-zuelpich.de
Aufsichtsratsvorsitzender:	Bürgermeister Albert Bergmann		
	Telefon: 02252/52-209		
	E-Mail: abergmann@stadt-zuelpich.de		
Projektbearbeitung:	Regina Hartmann	und	Helmut Hubo
	Telefon: 02252/52-256		Telefon: 02252/52-261
	E-Mail: efiege@stadt-zuelpich.de		hhubo@stadt-zuelpich.de
Sprechen Sie uns an:	Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co. KG		
	Markt 21 (Rathaus)		
	53909 Zülpich		
	Telefax: 02252/52-299		
	E-Mail: SEZ@stadt-zuelpich.de		Internet: www.zuelpich.de



wärme
pumpe

Heizen mit Sonne und Erde

- Beratung
- Planung
- Realisierung
- Contracting
- Wartung
- 24 Stunden erreichbar



Die beste Lösung für Ihren Neubau!
Sparen Sie für sich und die Umwelt



hat die Lösung!

Natürlich mit der Energie Nordeifel und
den Fachhandwerkern aus der Eifel

Vergleich	Betriebskosten Euro/Jahr	CO ₂ -Ausstoß t/Jahr
Öl	1.420,-	3,9
Gas	1.270,-	3,2
Wärmepumpe	430,-	1,5 / 0*

Beispiel: Niedrigenergiehaus 30 W/qm, 150 qm, heutige Energiepreise,
inkl. Warmwasserbereitung

* Bei Einsatz von ene-Ökostrom

Nutzen Sie Ihre Vorteile: Planen Sie für Ihren Neubau Ihre Wärmepumpe ein!

So haben Sie Ihre Energiekosten im Griff
und immer ein behagliches Zuhause.
Wir beantworten Ihre Fragen und bringen
Sie Ihrem Traum ein Stück näher.

Energie Nordeifel GmbH & Co. KG
Hindenburgstraße 13 53925 Kall www.ene-strom.de

Tel.: 02441/82-300 Fax: 02441/82-345 E-mail: wp-info@ene-strom.de



Landesgartenschau Zülpich 2014

Der Zuschlag zur „Landesgartenschau Zülpich 2014“ - einschließlich der damit verbundenen städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen - bedeutet für Zülpich einen **Quantensprung als attraktiver Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstandort!**

Das Konzept der Landesgartenschau baut auf den **drei Alleinstellungsmerkmalen der Römerstadt** auf:

- **Die historische Altstadt**
Römische Gründung mit den besterhaltenen römischen Thermen nördlich der Alpen sowie die vollständig erhaltene mittelalterliche Stadtbefestigung mit Torburgen und Wallgraben, die in weiten Bereichen noch unmittelbar mit der freien Landschaft verbunden ist.
- **Der 85 ha große Wassersportsee**
Innenstadtnahe Lage des Sees und großes Entwicklungspotenzial für Freizeit- und Erholungsanlagen (z.B. Gastronomie/Hotel), den Wassersport und für zukünftige Wohngebiete (z.B. das neue Wohngebiet „Zülpicher Seegärten“)
- **Die größte Wasserburgendichte Europas**
Zahlreiche landschaftlich schön gelegene Wasserburgen und Hofanlagen in den kernstadtnahen Bachauen.

Heute im Dornröschenschlaf und voneinander getrennt, werden die Highlights von Zülpich – die historische Altstadt und der Wassersportsee - durch die **zwei neuen Parkbereiche „Park am Wallgraben“ und „Seepark“** der Landesgartenschau erlebbar gemacht und miteinander verbunden.

- **Der „Park am Wallgraben“**
Die den historischen Stadtkern umgebende Wallgrabenzone wird erheblich aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht. Damit werden die Stadtmauer und die Landesburg über einen attraktiven Rundgang eindrucksvoll erlebbar gemacht. Zudem wird erstmalig - dem Verlauf der alten Römerstraße folgend - eine Fußwegverbindung zwischen dem Burgplatz und der Wallgrabenzone geschaffen. Für Bürger und Gäste werden so im historisch wichtigsten Bereich des Stadtkerns wesentliche Verbesserungen erreicht.



Bestand



Planung



• Der „Seepark“

Mit der Landesgartenschau wird der heute vor den Toren der Stadt gelegene Wassersportsee in die Entwicklung von Züllich eingebunden und als **regionaler Freizeit- und Erholungsschwerpunkt** ausgebaut. Der See wird so zu einem wichtigen **Naherholungsziel für die Züllicher Bürger** und für Ausflugs Gäste aus den Ballungszentren.

Mit einer Fläche von ca. 18 ha lädt der Seepark in **eine neue Gartenwelt** ein und schafft attraktive Flächen für **neue Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen**. Vorgesehen sind u.a.

- ein großer Park mit Seepromenade und Grünverbindung zur Altstadt,
- die Aufwertung und Ergänzung des vorhandenen Freizeitangebotes (z.B. Freibad, Wassersportarena, Seebühne, ganzjährig betriebene Gastronomie, Bootsanlegestellen),
- neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Züllicher Wassersportvereine.

Bestand



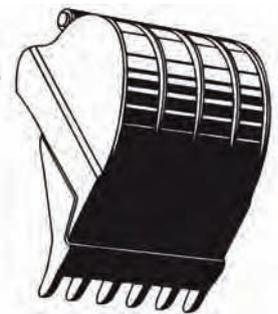
Planung



**H & S
Krewel**

Erdbewegungen & Transporte

Trierer Straße 2
53909 Züllich-Weiler i. d. Ebene
Tel. 022 52 / 811 71
Fax 022 52 / 8374 65
Mobil 01 72 / 240 65 27
Email: h.u.s.krewel@t-online.de



Allgemeiner Elektro - Bau

- **Energieversorgung**
- **Prozessleittechnik**
- **Planung und Ausführung**
- **Elektroinstallation und Schaltanlagen**
- **Zentralstaubsaugeranlagen**
- **Energieträgersysteme**
- **Trägerkonstruktion für Stahl und Kunststoffrohre**
- **Kabelbahn und Kabelwannen**
- **Kabelschutzrohrsysteme**
- **Photovoltaikanlagen und Solaranlagen**

Hans Peter Lennartz

Kellerhofstraße 16 • 53909 Züllich • Tel: 022 52 / 52 85 55 Fax: 022 52 / 83 36 88
Handy: 01 52 / 09 40 11 15 • E-Mail: allgemeinerelektrobau@online.de



Bewerbung zur Landesgartenschau 2014 - Stadt Zülpich



Konzept - Landesgartenschau Zülpich 2014

04. Juni 2007 M 1 : 2000 i.O.



RMP

Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten

53177 Bonn Klosterbergstraße 109 · Tel 0228/192370 Fax 0228/351080
info@RMP-Landschaftsarchitekten.de www.RMP-Landschaftsarchitekten.de

planungsgruppe hardtberg GmbH

Planungsgruppe Hardtberg
Landschaftsarchitekten
53177 Bonn Klosterbergstraße 109
Tel 0228/192370 Fax 0228/351080
info@RMP-Landschaftsarchitekten.de



Zülpich - als Einzelhandelsstandort - attraktive Angebotspalette auf historischem Boden -



Der Einzelhandel der Römerstadt konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die innerhalb der historischen Stadtmauer gelegene **Köln-, Münster- und Schumacherstraße**. Letztere ist als Fußgängerzone ausgebildet.

Zülpichs Innenstadt verfügt über **zahlreiche attraktive und inhabergeführte Fachgeschäfte**, die zum Teil bereits seit Generationen bestehen.

Hierneben haben aber auch mehrere Filialbetriebe sich im Stadtzentrum niedergelassen.

Ergänzt wird das Angebot dieses zentralen Versorgungsbereichs insbesondere um Einzelhandelskonzentrationen an der **Bonner Straße, der Römerallee und der Normannengasse**.

Dank der Angebotsvielfalt, der guten Erreichbarkeit und nicht zuletzt der Möglichkeit, die in ausreichender Zahl vorhandenen **Parkplätze kostenlos** zu nutzen, ist Zülpich ein **beliebtes Einkaufsziel**.

Der Kundenstamm der Zülpicher Geschäftswelt reicht weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Bei der Stadtverwaltung werden alle Belange rund um den Einzelhandel von der Abteilung für **Wirtschaftsförderung** betreut. Die hier eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verstehen sich als Dienstleistungspartner und setzen auf unbürokratische und schnelle Hilfe.

Th. Lorbach

H O C H B A U G M B H

Ausführung aller : **ABBRUCH-, UMBAU-, MAURER
BETON- und STAHLBETONARBEITEN**

Neustraße 9
**53909 ZÜLPICH-
SCHWERFEN**

Tel.: 0 22 52 / 52990-0
Fax: 0 22 52 / 52990-20
info@lorbach-hochbau.de

- Vakuumröhrenkollektoren
- Solarhäuser
- Thermische Prozesse (warm/kalt)
- Thermogenerator (Stromerzeugung)

www.dk-solar.de
D&K Solar GmbH

Heizen mit der Sonne – auch im Winter

Kontrollieren Sie die Leistung unserer Hochleistungs-CPC-Kollektoren über unsere Webcam im Internet!

Bergheimer Str. 2
 53909 Zülpich
 Tel.: 0 22 52 / 83 49 71
 Fax: 0 22 52 / 83 49 73
 email: info@dk-solar.de
www.dk-solar.de
Wir beraten Sie gerne!

Malerfachbetrieb



Hesse

Renovierung rund ums Haus

**moderne Wischtechniken
Buntsteinputze**

● **Alles aus einer Hand**

- **Verlegearbeiten von Bodenbelägen**
- **Maler- u. Tapezierarbeiten**
- **Anstriche Innen und Außen**
- **Wärmedämmung / Trockenbau**

Münstereifler Straße 19
53919 Weilerswist-Ottenheim

Tel.: 02251 / 929 16 16
Fax: 02251 / 82 09 54

Mobil: 0173 / 2513208

E-Mail: Bert.Hesse@t-online.de

Seit
1905

**KÖRRENZIGER
Coenen
Klinker**

**Besuchen Sie unsere Werksausstellung!
...über 200 Sorten in bewährter Qualität**



**Zu beziehen auch über
Ihren Baufachhandel!**

Handform · Feldbrand · Pflasterklinker

Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.00-17.00 Uhr · Sa. 8.00-12.00 Uhr od. nach Vereinbarung

Josef Coenen GmbH & Co. KG · Ziegel- u. Klinkerwerk

Glimbacher Str. 41 · 52441 Linnich-Körrenzig · Tel.: 02462 - 6357

Fax: 02462 - 5987 · info@coenen-klinker.de · www.coenen-klinker.de

Körrenziger Klinker

... mehr als nur Fassade

„Wohnsiegel - Das Europäische Markenhaus e.V.“

Ein großer Tag für die Mayener Firma „Massivhaus Mittelrhein GmbH“ und ihre gesamte Belegschaft: vor Presse und geladenen Gästen erhielt die Firma, vertreten durch ihren Geschäftsführer Dipl. Bauing. (FH) Markus Buch, am Donnerstag, 24. April 2008, im Alten Rathaus die Mitgliedsurkunde der „Wohnsiegel - Das Europäische Markenhaus e.V.“, überreicht durch Heinz H. Lachmann und Björn Engholm, ehemaliger Bundesminister und Ministerpräsident von Schleswig Holstein. Die 2002 gegründete Mayener Firma mit Zweigstelle in Bonn besticht durch kundenorientierte, mit den neuesten Bau- und Energiespartechneiken ausgerüstete Häuser in 40 Typen des mittleren und gehobenen Preissegmentes. Die Optimierung der Energieausnutzung mit modernsten Heizsystemen steht ebenso im Vordergrund wie der Kundenwunsch hinsichtlich Haus- und Materialgestaltung. Dabei werden auch rollstuhlgerechte Lösungen angeboten. Die Handwerksbetriebe stammen aus dem Mayener Umkreis und arbeiten schon jahrelang für die Firma Massivhaus Mittelrhein - ein weiterer Hinweis für Vertrauen und Qualität. Damit passt die Baufirma in den Rahmen der Qualitätsanforderungen der „Wohnsiegel - Das Europäische Markenhaus e.V.“ Der 2001 gegründete Verein mit Sitz in Kassel hat sich zum Ziel gesetzt, solvente, kompetente und kundenorientierte Baufirmen, seien es nun Fertighausproduzenten oder Erbauer konventioneller Massivein- und Zweifamilienhäuser, als Mitglieder aufzunehmen, um ein System fähiger und seriöser Baufirmen auszuweisen, quasi ein Bauqualitätssicherungsverband modernster Prägung, der unabhängig und kundenorientiert arbeitet, so dass die Nutznießer der hohen Beitrittsanforderungen die zukünftigen Bauherren und Eigenheim-eigner sind. 65 Mitgliedsfirmen an 75 Standorten kann der Verband ausweisen. Wesentlich für die Aufnahme ist dabei

nicht die Umsatzzahl an jährlich erbauten Einheiten der Mitgliedsfirmen, die zwischen 10 und 300 differiert, sondern deren Qualitätsbewusstsein und dessen Umsetzung. Nach aufwendiger und intensiver Prüfung von Bonität, Umweltverhalten, Energieeffizienz, Kundenorientiertheit, ausgeführter Bauqualität, Vertragseinhaltung und Fachkompetenz, so Vorstandsmitglied Björn Engholm, stellen die im „Wohnsiegel - Das Europäische Markenhaus e.V.“ vertretenen Firmen sichere und verlässliche Partner für den interessierten und finanziell potenten Hausbauer dar, damit Fertigstellungsverzögerungen, nicht vorgesehene Baumaßnahmen, die in der Bauleistungsbeschreibung überhaupt garnicht auftauchen, doppelte Handwerkerrechnungen und andere unliebsame und auch illegale Überraschungen zu Lasten des Bauherrn der Vergangenheit angehören - auch der so genannte sehr weit gespannte „Pfusch am Bau“ - da jeder Kunde gerne Qualität für sein Geld haben möchte. Björn Engholm führte aus, wie wichtig für Bauherren und Eigenheimkäufer ihre Organisation sei, da sie bei einem so bedeutenden und meist einmalig im Leben ausgeführten Vorhaben wie dem Hausbau oder -kauf unnötige Kosten einspare und viel Ärger bis zum völligen Verlust des eingesetzten Kapitals vermeiden helfe. Daher wurden die strengen Auflagen für den Beitritt erhoben - nur einer von achtzehn getesteten Firmen gelingt es, sie zu erfüllen. Ein besonderer Aspekt wurde dem kundengerechten Verhalten der Mitgliedsfirmen gewidmet, das auch eine Ablehnung eines Bauvorhabens durch die Baufirma beinhaltet, sollte die vom Kunden vorgelegte Finanzierung nicht durchführbar sein - Kundenschutz vor fragwürdigem „Geschäftsinteresse“. Die Massivhaus Mittelrhein GmbH konnte alle Aufnahmekriterien erfüllen und ist damit die einzige rheinland-pfälzische Baufirma mit dieser Auszeichnung.



Häuser zum Wohlfühlen

- ▶ **Premium Serie**
- ▶ **Bauen im Bauhausstil**
- ▶ **Architektenserie
- freie Planung -**
- ▶ **Bauen für
Generation 50 +**

MASSIVHAUS MITTELRRHEIN

Tel.: (0228) 966 99 512

www.massivhaus-mittelrhein.de



Harmonisch von Natur aus Holz – erste Wahl für nachhaltiges Bauen



Ob Strom, Öl oder Gas – die Energiekosten steigen stetig. Beim Bau des Eigenheims rücken neben den reinen Baukosten darum immer mehr die Betriebskosten in den Vordergrund. Nachhaltiges Bauen ist das Gebot der Stunde. Es lohnt sich gleichermaßen für den Bauherrn und die Umwelt.

Mit dem Bau des Eigenheims erfüllen sich viele Bauherren einen Traum: ein perfekt auf die eigenen Bedürfnisse und Wünsche zugeschnittenes Zuhause. Nicht nur optisch muss der Neubau den Ansprüchen genügen, auch in Sachen Energieeffizienz und Umweltbewusstsein stellen moderne Bauherren hohe Anforderungen an das Gebäude. Der Baustoff Holz punktet in beiden Bereichen: Individuelle Gebäude mit einem geringen Energiebedarf lassen sich in Holzbauweise schnell und unkompliziert realisieren.

Naturbaustoff mit besten Dämmeigenschaften

Energie sparendes Bauen ist auf dem Vormarsch. Insbesondere Niedrig-

energie- und Passivhäuser sind zu einer sinnvollen Option für Bauherren geworden. Niedrigenergiehäuser haben einen Energieverbrauch von bis zu 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, was nur etwa sieben Litern Heizöl entspricht. Sie werden heute nahezu standardmäßig in Holzbauweise gebaut. Noch sparsamer sind Passivhäuser, die mit 15 Kilowattstunden, also rund 1,5 Litern Heizöl pro Quadratmeter und Jahr aus-

kommen. Zu rund 80 Prozent werden solche Bauten in Holzbauweise realisiert.

Beim Bauen mit Holz werden hervorragende Dämmwerte erreicht. Durch die Holzbauweise wird eine Gebäudehülle geschaffen, die kaum Wärmeverluste zulässt. Denn die Außenbauteile bestehen überwiegend aus Dämmstoffen, die platz sparend in die Bauelemente integriert sind. Beim Holzrahmenbau etwa sind die Wandaufbauten dadurch wesentlich schlanker als beim Massivbau. Bis zu zehn Prozent mehr Wohnfläche können so im Vergleich zur üblichen Mauerwerksbauweise bei gleichen Außenabmessungen erreicht werden. Bei 120 Quadratmetern macht das bereits zwölf Quadratmeter aus – Platz für Stauraum, ein Gästebad oder ein Spielzimmer für den Nachwuchs.

Bauen für die Zukunft

In der Regel arbeiten Bauherren lange auf ihren Traum vom Eigenheim hin. Fällt endlich der Startschuss, kann es mit der Umsetzung des Bauvorhabens oft nicht schnell genug gehen. Bei einem Eigenheim in Holzbauweise vergehen dank des hohen werkseitigen Vorfertigungsgrads von der Hausplanung bis zum Bezug nur wenige Monate.



Die kurze Bauzeit spart Geduld und Nerven und reduziert zugleich die Kosten für weitere Mietzahlungen.

Ein Haus baut man fürs Leben – und auch für die nachfolgende Generation. Holzhäuser stehen Massivbauten in Sachen Langlebigkeit in nichts nach und erreichen spielend eine Lebensdauer von 100 Jahren und mehr. In keiner anderen Bauweise lässt sich das Eigenheim im Laufe der Nutzung so einfach auf geänderte Lebensumstände ausrichten. Separate Wohnungen für heranwachsende Jugendliche, Teilung des Hauses, wenn Familienmitglieder ausziehen, barrierefreies Wohnen im Alter – ein Holzbau lässt sich wegen des flexiblen Wandaufbaus leicht an die neuen Bedürfnisse anpassen.

Nachhaltig - ein Häuserleben lang und länger

Von der Herstellung des Baustoffs bis zu seiner Entsorgung zeichnet sich Holz in allen Lebenszyklen des Gebäudes durch eine unschlagbare Ökobilanz aus. Der nachwachsende Baustoff ist daher erste Wahl, wenn es um das nachhaltige Bauen geht. Schon bei der Herstellung benötigt ein Holzhaus weniger Energie als ein vergleichbares Haus aus anderen Baustoffen. Denn der überaus leichte Werkstoff kann besonders einfach be- und verarbeitet werden. Darüber hinaus ist er als regionales Material nahezu überall verfügbar – lange Transportwege entfallen.



Zu entsorgende Baustoffe wie massive Holzteile oder Holzwerkstoffe können CO₂-neutral stofflich oder thermisch verwertet werden. Das heißt, es wird nur so viel Kohlendioxid (CO₂) freigesetzt, wie der Baum zuvor während seines Wachstums aufgenommen hat. Indem sie den nachwachsenden Baustoff nutzen, leisten Bauherren also einen regelrechten Beitrag zum Klimaschutz: Durch die Verwendung von Holz und Holzprodukten wird das darin gespeicherte CO₂ der Atmosphäre langfristig entzogen.

Entscheiden sich Bauherren für Holz, entscheiden sie sich für ein Leben im Einklang mit der Natur. Bauen mit Holz ist Bauen für die Zukunft: für die eigene und für die der Kinder und Kindeskinde.

Gewusst wie: mit Holz bauen und modernisieren

Verlässliche Informationen zum natürlichen Bau- und Werkstoff

Über die umfassenden Holz-Anwendungsbereiche informiert die Broschürenreihe „Natürlich Holz“ des Holzabsatzfonds. Wer den Bau eines Hauses plant, findet in dem Heft „Vorteilhaftes Bauen“ weitere gute Gründe, die für den Bau eines Holzhauses sprechen. Das „Checkheft für Bauherren“ leitet an, wie Träume zu Räumen werden und berücksichtigt dabei auch Themen wie Grundstückskauf und Finanzierung (mit zahlrei-

chen Checklisten). Wer sich darüber hinaus über moderne Heizungsanlagen informieren möchte, sollte das Infoheft „Zukunftssicher heizen“ gleich mitbestellen.

Weitere Titel aus der „Natürlich Holz“-Reihe sind „Allem gewachsen“,

„Wohnstile entdecken“, „Laubholz erleben“, „Innenräume planen“ und der „Ratgeber für Modernisierer“. Bestellt werden können alle Broschüren – innerhalb Deutschlands kostenfrei – unter Telefon **01802 / 46 59 11 (0,06 €/Anruf)** oder über das Internet: www.shop.infoholz.de.

Weitere Informationen per Internet und Telefon

Im Internet können Bauherren ihre Kenntnisse des Bauens, Wohnens und Lebens mit Holz vertiefen. Auf der Seite www.infoholz.de finden sie weitere Tipps sowie Informationen über die verschiedenen Konstruktionsweisen. Gleichzeitig bietet der Internet-Auftritt Hintergrundwissen zur Unbedenklichkeit nachhaltiger Waldnutzung und der unschlagbaren Ökobilanz heimischer Holzbauprodukte.

Konkrete Fragen rund um das Thema Holz beantwortet die Infoline des Holzabsatzfonds (Anstalt des öffentlichen Rechts) unter Telefon **01802 / 46 59 00 (0,06 €/Anruf)**. Bei Bedarf vermittelt sie weiter an regionale Fachberater wie Dr.-Ing. Michael Maas oder Dipl.-Ing. Architekt Johannes-Ulrich Blecke.



Kompetente Fachberatung vor Ort

Kostenlos und firmenneutral informieren deutschlandweit zwölf regionale Fachberater telefonisch, schriftlich oder direkt vor Ort über das Bauen mit Holz. Alle Berater sind Experten und verfügen über langjährige Praxiserfahrung als Architekt oder Bauingenieur sowie über enge Kontakte zu Behörden und Hochschulen.

In Nordrhein-Westfalen (Bereich Nordrhein) ist der Tragwerksplaner Dr.-Ing. Michael Maas Ansprechpartner der Regionalen Holzbau fachberatung des **INFORMATIONSDIENST HOLZ**. Nach seinem Studium des konstruktiven Ingenieurhochbaus an der Universität Dortmund promovierte Maas an der Bergischen Universität Wuppertal, wo er auch heute noch als Lehrbeauftragter angehende Architekten in der

Tragwerkslehre unterrichtet. Nach einigen Jahren als Gesellschafter eines Ingenieurbüros gründete er 2004 sein eigenes Unternehmen „maas ingenieure“.

In Nordrhein-Westfalen (Bereich Westfalen) ist der Architekt Johannes-Ulrich Blecke Ansprechpartner der Regionalen Holzbau fachberatung des **INFORMATIONSDIENST HOLZ**. Bleckes Interesse für Holz wurde ihm sozusagen in die Wiege gelegt – er ist in 6. Generation Zimmermeister. Aufbauend auf seine Ausbildung zum Zimmerergesellen studierte er Architektur. Nach zwei Jahren Auslandstätigkeit und zwei Jahren Mitarbeit in einem Ingenieurbüro für Holzbau erweiterte er sein Fachwissen mit der Meisterprüfung im Zimmerhandwerk. Neun Jahre war Blecke als

Zimmermeister selbstständig, bevor er das Aufbaustudium „Holzkonstruktionen“ an der ETH Lausanne absolvierte und 1990 Fachberater für das Zimmerhandwerk in Mitteldeutschland wurde.

Seit 1996 berät er als Fachberater Architekten, Tragwerksplaner, öffentliche Auftraggeber sowie alle an Holzbau Interessierten in Fragen „rund ums Holz“ und stellt so den Baustoff Holz in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.

Als Regionale Fachberater beraten Michael Maas und Johannes-Ulrich Blecke private, öffentliche und gewerbliche Bauinteressenten unverbindlich über die Vorzüge des Baustoffs Holz. Auch für Ihr Bauvorhaben zeigen sie gern die Vorteile des wichtigsten nachwachsenden Baustoffs auf.



Dr.-Ing. Michael Maas

Ostentor 4 - 59757 Amsberg
Telefon: 0 29 32 / 89 14 15 - Telefax: 0 29 23 / 89 14 16
michael.maas@infoholz.de
www.informationsdienst-holz.de

Dipl.-Ing. Architekt Johannes-Ulrich Blecke

Wilkestr. 49a - 59581 Warstein-Belecke
Telefon: 0 29 02 / 5 20 06 - Telefax: 0 29 02 / 5 20 07
ulrich.blecke@infoholz.de
www.informationsdienst-holz.de



Wollenweber

Architektur • Statik • Bauphysik • Energieberatung

Ernst-Jörg Wollenweber

Dipl. Ing. Architekt AKNV
Dipl. Bauingenieur
Sv. für Schall- und Wärmeschutz

An der Gülichsburg 11
53909 Zülpich
Tel: 0 22 52 / 95 22 95
Fax: 0 22 52 / 95 22 94
e-mail: ejw-arch@t-online.de

Natürlich Wohnen

Angenehmes Raumklima dank Holz

Täglich sind wir in unserem Alltag zahlreichen Umweltgiften ausgesetzt, doch zumindest in den eigenen vier Wänden möchte man sich unbeschwert wohl fühlen können. Immer mehr Bauherren legen daher Wert auf gesunde Materialien und Baustoffe. Bei ProHaus sind Sie da genau richtig. Denn alle ProHäuser werden in Holzständerbauweise errichtet. Und welcher Baustoff könnte gesünder, natürlicher und behaglicher sein als Holz? Gerade für Dach- und Gebäudekonstruktionen besitzt Holz kaum zu überbietende positive Eigenschaften wie z.B. die Erzeugung eines gesunden, ausgeglichenen Raumklimas und eine Vielzahl von Verarbeitungsmöglichkeiten.

Nicht nur eine Frage der Optik

Mit einem ProHaus setzen Sie auf ein modernes Niedrigenergiehaus mit idealen Isolations- und Klimateigenschaften. Die Wände der Holzständerbauweise sind in nahezu allen Punkten der klassischen Steinaufstein-Bauweise überlegen. Hinter der schützenden Putz- oder Klinkerfassade beherbergen die Wände einen Hightechaufbau, der in dieser Qualität seinesgleichen sucht. Alle ProHäuser sind, dank der in der Grundausstattung bereits enthaltenen Passivhauswand 014, optimal auf die neue Energieeinsparverordnung vorbereitet. Doch zusätzlich lassen sich dank des neuen ProHaus-Energiebaukastens mit optimaler Dämmung und alternativen Heiztechniken noch mehr Geld und Energie sparen.

Individuelle Lösungen und architektonischer Freiraum

Auch seinen gestalterischen Wünschen kann der Kunde bei ProHaus freien Lauf lassen – ob klassisches Einfamilienhaus, eleganter Bungalow oder Designerhaus, ProHaus findet für jeden Bauherrn die ideale Lösung. Die Serien ProFamily, ProStyle, ProArt, ProLife und ProGeneration bieten für jede Lebenssituation und jeden Geschmack das passende Modell. Der gestalterische Freiraum beginnt schon beim Grundriss, denn Flexibilität bei der Ausbaufähigkeit ist eine der besonderen Stärken von ProHaus. Die große Auswahl an Aus- und Anbauelementen machen jedes Haus zum Unikat.

Stil und Qualität zum kleinen Preis!



All diese Vorzüge vereint zum Beispiel auch das ProArt 145. Ein großzügiges Raumangebot, Eleganz und eine architektonisch sehr anspruchsvolle Bauweise – das sind hier die Hauptmerkmale. Die offen gestalteten Übergänge zwischen Koch-, Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss erzeugen den Eindruck von Transparenz und Weite. Abgerundet wird das Platzangebot durch einen Hauswirtschafts- und Abstell-/ Vorratsraum sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss bieten neben dem Schlaf- und Badezimmer zwei weitere großzügig konzipierte Räume mit direktem Zugang zum Balkon ausreichend Platz für Kinder oder für ein Büro. Architektonische Highlights des ProArt 145 sind der formschöne Giebelerker sowie ein offener Luftraum über dem Essbereich. Individualität und Qualität zum kleinen Preis!

Die ProHaus GmbH & Co. KG, eine Schwestergesellschaft der GUSSEK HAUS GmbH & Co. KG, wurde 1999 gegründet und ist mit 27 Verkaufsstellen bundesweit vertreten. Als Mitglied im Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) garantiert sie einen sehr hohen Qualitäts- und Gütestandard.

Weitere Informationen unter www.prohaus.com oder bei ProHaus GmbH & Co. KG, Euregio Str. 7, 48527 Nordhorn, Tel. 0 59 21 / 71 20 09 - 3 33, Fax 0 59 21 / 71 20 09 - 3 20, E-Mail info@prohaus.com.

ProHaus präsentiert: Ein Prinzip - drei individuelle Häuser!

Schon ab
€ 99.000,-
inkl. Ausbaupakete, Passivhauswand 014 & Küche



ProFamily 124 Plus



ProArt 164 MH Kaarst



ProStyle 128

Zum Beispiel das
ProFamily 124 Plus:

- Passivhauswand 014 inklusive
- Trauferker inklusive
- Haustürvordach inklusive
- Küche inklusive
- Massivholztreppe inklusive
- Brennwertgerät mit Solar inklusive
- Mehrpreis Klinker nur € 3.799,-
- Mehrpreis Keller nur € 16.499,-

Technische Änderungen vorbehalten. Häuserabbildungen teilweise mit Sonderausstattung. Preise können je nach Entfernung zum Herstellerwerk abweichen.

ProHaus.
Nichts leichter als das!

Ihr ProHaus-Berater im
Musterhaus Euskirchen:

Oliver Zehrtisch
Tel. 02251.126286

o.zehrtisch@prohaus.com
www.prohaus-euskirchen.de

Zülpich - als Gewerbe- und Industriestandort - das Gewerbegebiet „An der Römerallee“ der Schlüssel zum Erfolg! -



Gewerbe- und Industriegebiet „An der Römerallee“

Neben ihrer Bedeutung als **attraktive Einkaufsstadt** überzeugt die Stadt Zülpich bereits seit vielen Jahren als **überregional bedeutsamer Wirtschaftsstandort**.

Hierzu beigetragen hat ohne Frage das zentrale **Gewerbegebiet „An der Römerallee“** das von seiner **optimalen wirtschaftsgeographischen Lage** profitiert.

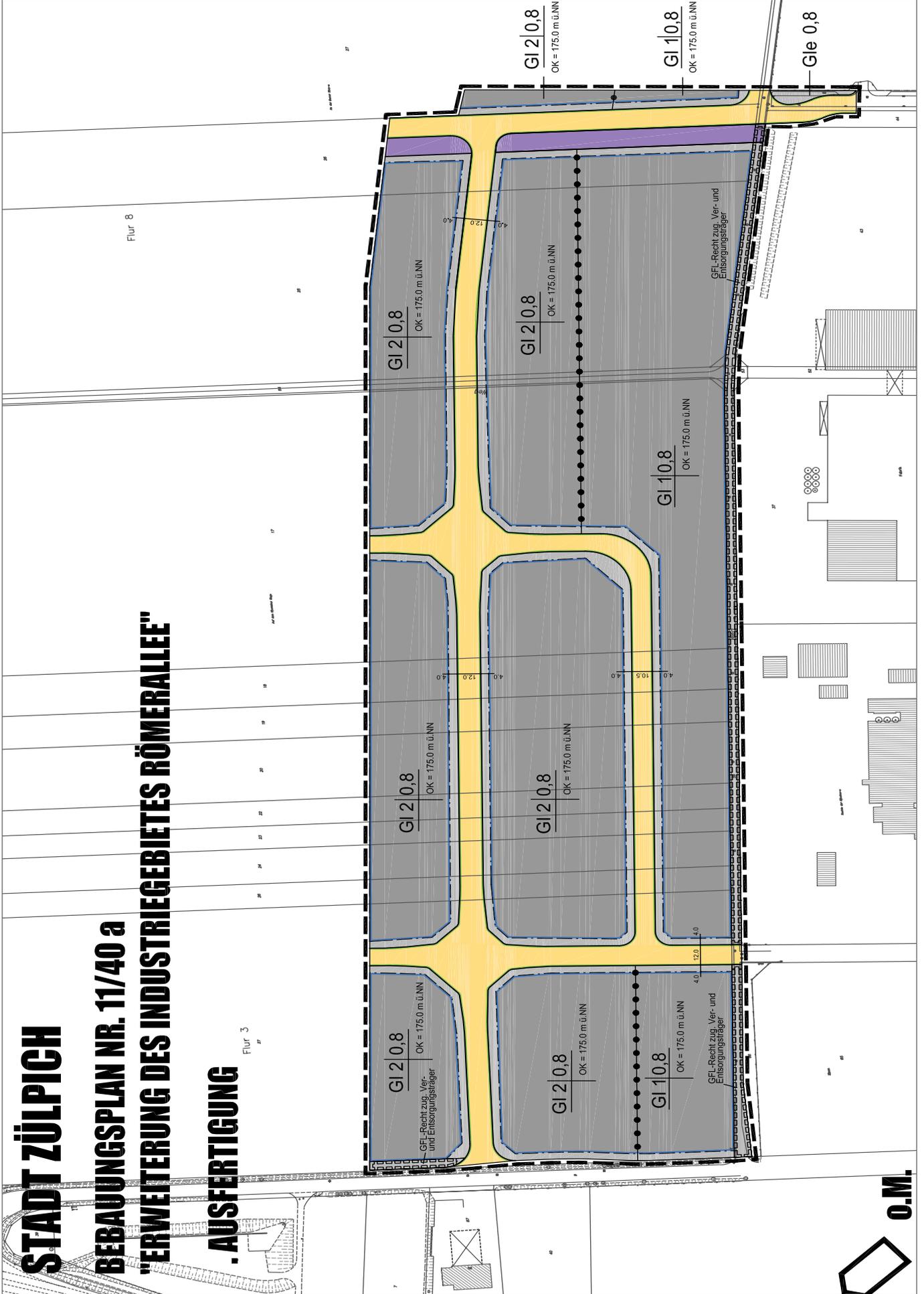
Dies, aber auch die am Standort vorgehaltene Infrastruktur insbesondere im Bildungs-, Kultur- und Freizeitbereich waren entscheidend dafür, dass hier in den letzten Jahren schon mehr als 90, z.T. namhafte Betriebe angesiedelt werden konnten.

Sie bilden auf einer Fläche von etwa 75 ha einen **gesunden und homogenen Branchenmix**.

Das Angebot weiterer, **sofort verfügbarer Gewerbe-flächen** beträgt rd. **45 ha**. Die Flächen werden von der Stadt Zülpich zu marktgerechten Konditionen abgegeben und können hinsichtlich der Parzellierung auf die individuellen Bedürfnisse der Ansiedlungsinteressenten zugeschnitten werden.

Die Stadtverwaltung Zülpich hält für alle Belange der Wirtschaftsförderung eine eigene Abteilung vor. Die hier geleistete Arbeit ist „Chefsache“ und zielt darauf ab, vorhandenen, entstehenden und an einer Ansiedlung interessierten Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen durch **unbürokratische und schnelle Hilfe zu einer erfolgreichen Entwicklung** zu verhelfen.

**Weitere Informationen unter:
Stadt Zülpich
Wirtschaftsförderung, Herr Voigt
Markt 21, 53909 Zülpich
Tel. 02252 / 52 248
E-Mail: wifoe@stadt-zuelpich.de
Internet: www.zuelpich.de**



STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/40 a

"ERWEITERUNG DES INDUSTRIEGEBIETES RÖMERALLEE"

. AUSFERTIGUNG

Textliche Festsetzungen „Erweiterung des Industriegebietes Römerallee“ Bebauungsplan 11/40a

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Industriegebiet – GI 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI 1 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Ifd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tags 70 dB(A)
nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.2 Industriegebiet – GI 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis III (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tags 70 dB(A)
nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise sind für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und der Geruchsimmissionsrichtlinie notwendig wird.

3. Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um Innenstadt – und nahversorgungsrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Gestaltung im öffentlichen Bereich (GÖ)

GÖ 1 - Anpflanzung von Straßenbäumen

Pflanzung von 74 Solitär-bäumen - Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 18-20 cm innerhalb der Parkstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraßen. Der Pflanzung wird ein Schema von 3 Bäumen in einem 21 m langen Pflanzstreifen im Wechsel mit einer 21 m langen Parkbucht zugrunde gelegt. Der Pflanzabstand der Bäume in den Pflanzstreifen beträgt 7 m, randlich verbleiben 3,5 m Abstand.

4.2 Gestaltung im privaten Bereich (GP)

GP 1 - Pflanzung von Solitär-bäumen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche. Die Pflanzungen, die sich aus der Maßnahme GP 2 ergeben, sind anzurechnen.

GP 2 - Pflanzung von Solitär-bäumen in den Parkplatzflächen

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 4 Parkplätze innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm.

4.3 Ausgleich im privaten Bereich (AP)

AP 1 Begrünung der Grundstücksflächen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 auf mindestens 5% der Grundstücksflächen, verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Sind auf dem Baugrundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, werden diese auf o.g. Festsetzung angerechnet.

ANHANG

Gehölzlisten

Gehölzliste 1:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20, für Solitär-

stellung bzw. Heister (Hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m: Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Gehölzliste 2:

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Apfel/Zierapfel (*Malus sp.*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus sp.*), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus sp.*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:

Felsenbirne (*Amelanchier sp.*), Forsythie (*Forsythia sp.*), Maiblumenstrauch (*Deutzia sp.*), Hartriegel (*Cornus sp.*), Johannisbeere (*Ribes sp.*), Liguster (*Ligustrum sp.*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*), Rosen (*Rosa sp.*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos sp.*), Spierstrauch (*Spirea arguta*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Flieder (*Syringa vulgaris*).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis sp.*), Fingerstrauch (*Potentilla sp.*), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum sp.*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*).

Gehölzliste 3:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3xv., StU 18-20:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Platane (*Platanus acerifolia*), Kaiserlinde (*Tilia 'Pallida'*)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Zum Schutz der Natur und der natürlichen Gewässer muss stark belastetes Niederschlagswasser der Reinigung in einer Kläranlage zugeführt werden. Hierzu zählen insbesondere die Flächen gemäß Abs. 12.4 des Durchführungserlasses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG-NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

Aus gleichem Grund dürfen unversiegelte Metall-dacheindeckungen (z.B. aus Blei, Zink oder Kupfer) nicht verwendet werden.

II. Hinweise und Empfehlungen

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sind entsprechend der Entwässerungskonzeption abzuleiten.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

Löschwasserversorgung

Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std bzw. 1.600l/min zur im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhaltungen kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m³/Std über 2 Stunden sicher gestellt werden.

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei < 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, daß keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Zülpich, den 19.05.01

Fechner Bauunternehmung

Xantener Straße 45 • 53909 Zülpich • Telefon 0 22 52 / 83 85 05

Basic Line Ausbauhaus



Außenmaß	8,24 m x 8,74 m
Nutzfläche EG	56,30 m ²
Nutzfläche DG	50,20 m ²
Gesamt	106,50 m ²

massiv gebaut nur **89.000 €**

Wenn Ihre Küche so aussieht wie die Ihrer Nachbarn, liegt es nicht an uns.



In unserer besonderen Ausstellung finden Sie nicht nur die verschiedensten Küchenstile – von der klassisch-modernen über die High-Tech- bis hin zur Landhaus-Küche – sondern auch alle Preisklassen. Hier entdeckt jeder seine Traumküche, garantiert passend zum eigenem Stil. **Besuchen Sie uns und überzeugen Sie sich davon.**

SieMatic

jonas
küchenwelt

Ihr Spezialist für Küchen, Hausgeräte und Sauna.

Fordern Sie unsere kostenlose Broschüre LET'S COOK jetzt an.

jonas küchenwelt josef-jonas-straße 7 53902 bad münstereifel
telefon 0 22 53-9 51 10 www.jonas-kuechenwelt.de

KRÄMER

DACH + SCHORNSTEIN

- **DACHDECKUNGEN**
- **SCHORNSTEINE**
- **WÄRMESCHUTZ**

Im Auel 5 · 54579 Niederehe · Tel: 02696/93 02 41
www.kraemer-dach-schornstein.de

Ihr **PARTNER** für Ihr
BAUVORHABEN !



- **HOLZ/PARKETT**
- **BAUSTOFFE**
- **FENSTER/TÜREN**
- **BEDACHUNG**
- **ENERGIESPARBERATUNG**
- **FLIESEN**
- ... u.v.m.

Wir sind Spezialisten in der Baubranche, und das seit über 150 Jahren!

Wir sind der größte Baufachmarkt für Profis und Endverbraucher im Rheinland und bieten daher natürlich nur echte Profi-Qualität!

Durch unser herausragendes Fachwissen und die zahlreichen Profikontakte in der Baubranche sind wir Ihr kompetenter Partner in den Bereichen Baustoff- und Holzhandel, Renovierung, Sanierung, Modernisierung und energetische Bautechniken!

Überzeugen Sie sich von unserer einmaligen Angebotsbreite und -tiefe, unserem ausgewogenen Preis-/Leistungsverhältnis, unserer schnellen und zuverlässigen Lieferfähigkeit und unserem umfassenden Kundenservice!

WIR FREUEN UNS AUF IHREN BESUCH!

Der beste **Profi-Baufachmarkt** !
für **Jedermann** im Rheinland !

AKTUELLE ANGEBOTE
auf
buender.de

53879 Euskirchen
Carl-Benz-Str. 9
Tel.: 0 22 51/94 57-0
Fax: 0 22 51/94 57-311

50374 Erftstadt-
Lechenich
An der Patria 11
Tel.: 0 22 35/9 55 55-0



STADT ZÜLPICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 11/40 b
INDUSTRIEGEBIET VILLA RUSTICA

Textliche Festsetzungen „Industriegebiet villa rustica“ Bebauungsplan 11/40b

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Industriegebiet – G I

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis III (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet G I auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse III (Ifd. Nrn. 22 - 36) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tags 70 dB(A)

nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise sind für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und/oder Geruchsimmisionsrichtlinie notwendig wird.

3. Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um innerstadt – und nahversorgungsrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt. Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Denkmalbereich

Innerhalb des abgegrenzten Denkmalbereiches sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Bodendenkmal nicht beschädigt wird.

5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Gestaltung im öffentlichen Bereich (GÖ)

GÖ 1- Anpflanzung von Straßenbäumen

Pflanzungen von 16 Solitär-bäumen – Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, innerhalb der Parkstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraßen.

5.2 Gestaltung im privaten Bereich (GP)

GP 1 Pflanzung von Bäumen im Bereich des Bodendenkmals

Pflanzung von 4 Winterlinden (*Tilia cordata*, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) jeweils im Eckbereich des dargestellten

Denkmalbereiches. Auf die Flächen ist eine zusätzliche Oberbodenschicht in einer Stärke von mind. 1,0 m aufzubringen.

GP 2 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 3 Stellplätze ist ein Baum der Gehölzliste 2 innerhalb einer offenen Vegetationsfläche von mind. 4 m² zu pflanzen.

5.3. Ausgleich im öffentlichen Bereich (AÖ)

AÖ 1 Versorgungsfläche

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

AÖ 2 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit 16 Laubbäumen (Rotblühende Kastanie – Aesculus carnea, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) und mit niedrig wachsenden Sträuchern der Gehölzliste 3 anzulegen.

5.4 Ausgleich im privaten Bereich (AP)

AP 1 Begrünung der privaten Grünfläche

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Der Baumanteil beträgt 10% -15%. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

AP 2 Begrünung der Grundstücksflächen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 auf mindestens 7% der Grundstücksflächen. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Qualität Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150cm hoch; Straucharten: 1 x verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm hoch). Der Anteil der sonstigen Arten darf 25% nicht übersteigen. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der Eibe (taxus baccata), nicht zulässig.

Verbleibende Bereiche der nicht versiegelbaren Grundstücksfläche sind als extensive Rasenflächen zu gestalten.

ANHANG

Gehölzliste 1

standortgerechete bodenständige Laubgehölze

Baumarten

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
—	Obstgehölze

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität (mind.)

- Laubbäume: Heister, 2 xv., ohne Ballen, 125-150
- Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100

Gehölzliste 2

Bäume für private Grünflächen und Stellplätze

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenqualität: Hochstamm, 4xv., 18-20

Gehölzliste 3

niedrige Straucharten (Höhe 0,4-1 m)

- Berberis thunbergii, Atropurpurea Nana^{a)}
- Blut-Berberitze
- Chaenomeles-Hybriden^{a)}
- Zierquitte
- Deutzia gracillis^{b)}
- Maiblumenstrauch
- Euonymus fortunei in Sorten (z.B. ‚Dart’s Blanket‘^{c)}
- Pfaffenhütchen in Sorten
- Lonicera nitida, Elegant^{d)}
- Heckenkirsche (niedrigwachsende Sorte)
- Lonicera pileata^{d)}
- Heckenkirsche (niedrigwachsende Sorte)
- Mahonia aquifolium^{c)}
- Mahonie
- Potentilla fruticosa (div. Sorten)^{d)}
- Fingerstrauch in Sorten
- Spiraea japonica ‚Albiflora‘^{b)}
- Weißer Zwergspiere
- Spiraea thunbergii^{a)}
- Frühlingsspiere
- Stephanandra incisa ‚Crispa‘^{d)}
- Zwergkranzspiere
- Rosa spec. (Bodendecker)^{d)}
- Bodendecker-Rosen (0,5-0,8 m)

Pflanzenqualität (empfohlen):

- a) Sträucher, 2xv, 60-100
- b) Sträucher, 2xv, 40-60
- c) 20-30
- d) 30-40

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Natur und der natürlichen Gewässer muss stark belastetes Niederschlagswasser der Reinigung in einer Kläranlage zugeführt werden. Hierzu zählen insbesondere die Flächen gemäß Abs. 12.4 des Durchführungserlasses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG-NRW (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998)

Aus gleichem Grund dürfen unversiegelte Metalldacheindeckungen (z.B. aus Blei, Zink oder Kupfer) nicht verwendet werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz: Innerhalb des Plangebietes liegt das archäologische Bodendenkmal „villa rustica – Römerallee“ (Bodendenkmalblatt EU 243). Eine mittelbare Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist nur dann mit § 11 DSchG NW zu vereinbaren, wenn Gründe des Denkmalschutzes dieser Maßnahme nicht entgegenstehen, d. h. es darf nicht zu Eingriffen in das Bodendenkmal kommen. Dies ist in einem Verfahren nach § 9 DSchG NW zu ermitteln.

III. Hinweise und Empfehlungen

Wasserschutzzone: Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Oberelebenich.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sind entsprechend der Entwässerungskonzeption abzuleiten.

Löschwasserversorgung: Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std. bzw. 1.600l/min im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhaltungen im Plangebiet des angrenzenden B-Planes 11/40a kann insgesamt eine Löschwassermenge von

192m³/Std. über 2 Stunden sichergestellt werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Entfernung zu o. a. Löschwasservorhaltung eingehalten werden kann und ob ggf. ergänzende Löschwasservorhaltungen durch den Nutzer vorzusehen ist.

Bodendenkmalpflege: Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Grundwasser: Der Grundwasser- und Schichtenwasserstand im Planbereich kann bei < 5 m unter Flur liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zweiteiliges Abpumpen, erfolgen kann und das keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

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

Zülpich, den 09.11.04



**EXTECH
BAUUNTERNEHMUNG GMBH**

GESCHÄFTSFÜHRER: MARCEL HOYER

**ZÜLPICHER STR. 28
53919 WEILERSWIST**

**TEL. 02254 / 83 09 551
FAX. 02254 / 83 09 552**

**NEUBAU
SANIERUNG
UMBAU
PUTZARBEITEN
KLINKERARBEITEN**

IHRE ZUVERLÄSSIGEN PARTNER AM BAU

ExTech
Technische Bauberatung und Betreuung

IHRE BETREUUNG RUND UMS HAUS

**ZÜLPICHER STR. 28
53919 WEILERSWIST
TEL. 02254 / 83 76 26
FAX. 02254 / 83 09 552**

EXTECH IMMOBILIEN

Handy: 0176 / 90 692 756
E-Mail: E-B-G@T-ONLINE.DE

Inspiration für Individualisten

Hinter dem ambitionierten Erscheinungsbild des neuen Schwörer-Musterhauses in Fellbach verbirgt sich eine Fülle origineller Gestaltungsideen hinsichtlich Fassadengestaltung, Grundriss und Einrichtung. Als KfW-40 Haus konzipiert, setzt das Unternehmen bei diesem Haus seine Linie „Ästhetik trifft Technik“ auf höchstem Niveau fort.



Das Musterhaus mit Satteldach und einer Lamellenfassade aus Douglasienholz im Farbton Opak fällt sofort durch die großen, teilweise Über-Eck angeordneten Fensterflächen im Erdgeschoss und den vollverglasten Südgiebel auf. Schönes Detail: Die Absturzsicherung der bodentiefen Fenster im Obergeschoss wächst organisch aus der Lamellenfassade heraus. Man merkt: architektonisch-konstruktiv ist das Haus bis ins Detail ausgearbeitet.

Dasselbe gilt auch für die Technik. Als KfW-40 Haus beträgt sein Primärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh/m² Nutzfläche und Jahr. Die im Schwörer-Werk komplett vorgefertigten Bauelemente in Holzständerbauweise sind perfekt aufeinander abgestimmt und extra stark gedämmt. Die Schwörer-Frischluftheizung beinhaltet eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Kleinstwärmepumpe und Direktheizelemente. Unterstützt wird das System durch eine Brauchwasserwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Durch Einspeisung ins öffentliche Stromnetz können auf Grund der lukrativen Einspeisevergütungen von Anfang

an zusätzliche Einnahmen realisiert werden. Für solare Gewinne sorgen die großen Glasflächen an der Süd- und Westseite des Hauses.

Wohnen auf neuen Wegen

So unterschiedlich die Lebensgewohnheiten seiner Bewohner, so flexibel sind die Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses – und zwar in einem Maß, dass die Räume nicht mehr nur einer Funktion zugeordnet werden können. So verschwinden etwa in der „Küche“ die Einbauschränke flächenbündig in der Wand und sind als solche gar nicht mehr erkennbar. Die Kochinsel wandelt sich zum Kommunikationszentrum am „Runden Tisch“, Herd und Spüle sind scheinbar Nebensache. Der offene Wohnbereich ist gleichzeitig Kaminzimmer und Kulisse für festliche Tafelfreuden, zudem beinhaltet er eine Bibliothek, die diesen Namen auch verdient.

Technische Finessen

Es gibt im Haus kaum Schalter oder Bedienelemente. Das Musterhaus verfügt über eine EIB Bus Installation und wird über ein Display zentral vom Arbeitszimmer

im Erdgeschoss aus gesteuert – ob Beleuchtungsszenarien, Anwesenheitssimulation, Außenbeleuchtung oder die Steuerung der Einzelraumtemperatur. Die Außenjalousien arbeiten automatisch über eine Wetterstation, die sich nach den Licht- und Wetterverhältnissen richtet – ein Pluspunkt hinsichtlich des Energie sparenden Wohnens. Die Glaslamellen des Stebler-Daches werden ebenfalls über das BUS-System gesteuert und damit auch die Luftzufuhr in die Diele. Selbstverständlich schließt sich das Glasdach bei Regen von selbst. Um die technische Seite abzurunden, sorgt eine Audio-Verteilanlage in dem neuen Musterhaus für dezente Hintergrundbeschallung.



Weitere Informationen:

SchwörerHaus KG

Hans-Schwörer-Straße 8

72531 Hohenstein-Oberstetten

Telefon (0) 7387/16-0

Fax (0) 7387/16-238

Email: info@schwoerer.de

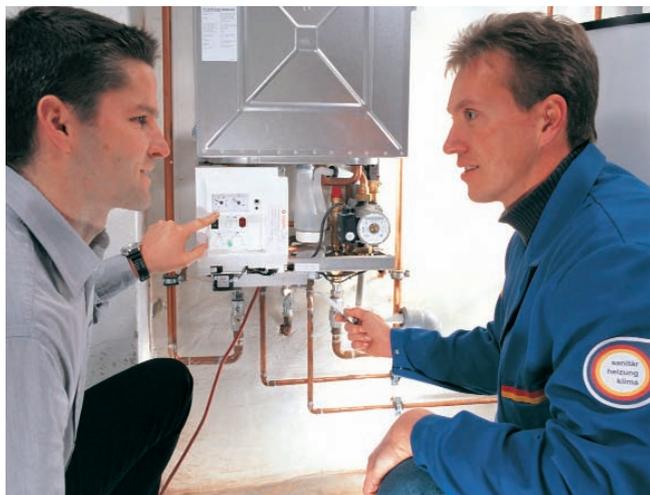
Internet: www.schwoerer.de

Sicher, langlebig und hochwertig:**Mit Hausinstallationen in Kupfer treffen Sie die richtige Wahl**

Ob Neubau, Umbau oder Sanierung – vor der Arbeit stehen die Mühen einer fachgerechten Planung. Vor allem bei der Materialauswahl ist eine Vielzahl von Entscheidungen zu fällen. Dabei stehen Qualität, Sicherheit und Zuverlässigkeit eines Produktes im Vordergrund, denn wer will sich schon nach ein paar Jahren wieder mit Reparaturen herumärgern. Deshalb sollte man auch nicht am falschen Ende sparen, sondern sofort zu hochwertigen Materialien greifen. Eine gute Wahl haben Sie getroffen, wenn Sie Kupferwerkstoffe bei Ihrem Hausbau einsetzen, denn mit Kupfer liegen Sie immer richtig! Und das ist nicht alles: Aufgrund seiner Langlebigkeit und hervorragenden Qualität spart Kupfer Ihr Geld als Bauherr.

Ständige neutrale Kontrollen garantieren zudem höchste Produktgüte. Wer will schon nach ein paar Jahren die gesamte Haustechnik erneuern? Installationen aus Kupfer sind so gut wie wartungsfrei und bieten Sicherheit für Sie und Ihre Familie – in jeder Situation. Sogar im Brandfall. Denn sie sind weder entflammbar noch geben sie Rauch oder toxische Gase ab. Und auch die Wärmedämmung und der Schallschutz sind mit Kupfer im Haus kein Problem.

Einen besonderen Stellenwert hat Kupfer im Bereich der Hausinstallation. Nicht umsonst vertrauen Architekten, Planer und Installateure bei mehr als 60 Prozent aller Hausinstallationen dem Werkstoff Kupfer. Denn Kupfer ist wärme-, kälte- und druckbeständig, flexibel in der Anwendung und sicher. Außerdem altert und versprödet Kupfer nicht. Und im Gegensatz zu allen anderen Materialien eignet sich Kupfer dank seiner hervorragenden Eigenschaften für die unterschiedlichsten Anwendungsbereiche in der Hausinstallation.

**Welches Material für die Hausinstallation?**

Als Bauherr sollten Sie sich in jedem Fall frühzeitig über die Angebote und Produktpalette der verschiedenen Hersteller informieren. Vergleichen Sie sorgfältig die

Produkteigenschaften und treffen Sie dann Ihren Bedürfnissen entsprechend die richtige Wahl. Lassen Sie sich von einem Fachmann beraten und achten Sie auf einen Komplettpreis für System und Einbau! Kupfer gibt Ihnen hier Sicherheit: es lässt sich nicht nur in der gesamten Haustechnik einsetzen, sondern ist immer und überall kompatibel und verfügbar. Und das bewährt sich schon auf der Baustelle. Wird einmal das Material knapp, so sind Kupferbauteile schnell besorgt – und sie passen stets zu einander. Also keine langen Bestellzeiten oder gar Ruhezeiten der Baustelle. Das gilt ebenso nach dem Erstbezug. Installationen aus Kupfer kann man auch nach Jahrzehnten bei jedem Fachhändler problemlos beziehen. Bei vielen Alternativwerkstoffen sieht das anders aus. Besonders im Kunststoffbereich gibt es zahlreiche Systeme, die alle eigenständige Techniken und Teile benötigen. Da kann es schon einmal passieren, dass Ihr Fachbetrieb das Produkt nicht mehr führt, weil es vom Markt genommen wurde. Oder, weil ihm einfach das geeignete Werkzeug fehlt.

Wohlige Wärme im ganzen Haus

Vor allem Neubauer haben die Qual der Wahl, wenn es um die Wärmequellen im Haus geht: Flächenheizung, Heizkörper oder Kachelofen? Strahlungswärme oder Konvektion? Oder vielleicht eine Kombination? Fragen, die Sie nicht erst entscheiden sollten, wenn der Rohbau steht, denn wenn Sie sich beispielsweise für eine Fußbodenheizung interessieren, muss dies in der Planung der Geschosshöhen berücksichtigt werden. Oder sind Sie gar Allergiker? Dann empfiehlt sich generell der Einbau einer Flächenheizung, denn so genannte Konvektionsheizsysteme wie Heizkörper wälzen kontinuierlich die Raumluft um, so dass ständig Hausstaub in der Luft verteilt wird. Unter dem Eindruck der Energiekrisen ist die Heizungstechnik in den letzten zwanzig Jahren enorm weiterentwickelt worden. Neue Brennertechnologien und Regelungstechniken sorgen für eine bessere Ausnutzung der Brennstoffe und verbesserte Isoliermaßnahmen ermöglichen es, Heizungseinrichtungen bei höherem Wirkungsgrad kleiner zu dimensionieren als früher. Dies ist natürlich gerade unter der aktuellen Diskussion um die weltweit erhöhte Co²-Emission und damit verbundene Klimakatastrophe ein Aspekt, der nicht unbeachtet bleiben sollte. In einen Neubau eine zentrale Heizungsanlage einzubauen, ist heutzutage eine selbstverständliche Sache. Als Bauherr sollten Sie darauf achten, eine dem neuesten Stand der Technik entsprechende Heizung zu kaufen.

Flächenheizungen – die klügere Alternative

Flächenheizungen lassen sich auf verschiedene Weise in das häusliche Heizsystem integrieren. Die unsichtbaren

Wärmequellen garantieren neben einem körperlichen Wohlgefühl zudem noch weitere Vorteile, denn Flächenheizungen sind Niedertemperatursysteme, was sowohl für die Vorlauftemperatur als auch die Oberflächentemperatur gilt. Je nach Gebäude reicht eine Temperatur von 25 bis 28 Grad Celsius an der Oberfläche auch bei sehr frostigen Außentemperaturen. Da die ganze Wand- oder Bodenfläche als Heizkörper fungiert, muss das durchlaufende Wasser nicht auf die typischen Heizkörpertemperaturen von ca. 65 Grad Celsius erhitzt werden. Rund 40 Grad warmes Wasser genügt vollkommen, um die zur Vollheizung nötige Oberbodentemperatur zu erreichen. Bei einer großflächigen Fußbodenheizung kann die Raumtemperatur sogar bis zu zwei Grad niedriger eingestellt werden, was rund zwölf Prozent Energie und somit Verbrauchskosten spart. Der Verzicht auf die üblichen Raumheizkörper ermöglicht schließlich Architekten und Bauherren eine freizügige Raumgestaltung. Außerdem stehen für die Verwendung von Oberbelägen in Kombination mit einer Fußbodenheizung eine Vielzahl von geeigneten Produkten wie Teppichboden, Naturstein, Fliesen oder Parkett zur Verfügung. Bei einer modernen Fußbodenheizung werden auf Trittschall- oder Wärmedämmung beispielsweise langlebige Kupferrohre in engen Schlangen verlegt. Die bei Kupfer kleinen Rohrdimensionen ermöglichen darüber hinaus eine geringe Estrichhöhe. Für ein behagliches und gesundes Raumklima sorgen in den letzten Jahren auch immer öfter Wandheizungen. Auch hier wird durch die Strahlungswärme eine gleichmäßige Erwärmung erzeugt. Denn anders als der klassische Heizkörper unter dem Fenster erwärmt die Wandheizung nicht durch erhitzte zirkulierende Luft, sondern durch Infrarotstrahlung. Deshalb wird es mit einer Wandheizung auch deutlich schneller warm als mit anderen Heizmethoden. Wandheizungen sind jedoch nach wie vor wesentlich teurer als Heizkörper – allerdings lassen sich hier wie auch beim Einsatz von Fußbodenheizungen deutlich Energiekosten sparen. Also eine Überlegung, die sich durchaus lohnen könnte! Insgesamt sollten Sie natürlich besonders auf die Langlebigkeit und Qualität des eingesetzten Materials achten – auch bei konventionellen Systemen mit Heizkörpern. Dann muss höchstens einmal der Wärmeenergieerzeuger, z.B. der Heizkessel, ausgetauscht werden. Bewährt haben sich hier Rohre aus Kupfer. Dabei spielt die dauerhaft 100prozentige Diffusionsdichte des Metalls eine wesentliche Rolle. Sie sorgt dafür, dass durch die Rohrwände kein Sauerstoff eindringt und in das Heizwasser gelangt. Denn an den Stahlteilen der Heizungsanlage, etwa dem Kessel, könnte das Gas sonst kostspielige Korrosionsschäden hervorrufen. Außerdem sind Fußbodenheizungen aus Kupferrohren absolut verschlammungsfrei.

Holen Sie sich die Sonne ins Haus!

Im Allgemeinen sind heutzutage meist Gas- oder Ölheizungen vorgesehen. Alternative Energien wie

Windkraft oder Solarthermie werden meist nur auf besonderen Wunsch des Bauherren angeboten. Allerdings reicht die Sonne alleine für eine preisgünstige und umweltfreundliche Energiegewinnung nicht aus. Selektiv beschichtete Kupferbleche sammeln die Sonnenwärme und leiten sie durch Kupferrohre in jedes Zimmer. Kupfer muss es deswegen sein, weil erst das hoch leitfähige Metall den Sonnenkollektoren zu einem hohen Wirkungsgrad verhilft. So sparen 15 - 20 qm große Kollektorflächen auf dem Dach in Verbindung mit einem entsprechenden Warmwasserspeicher bis zu 33 Prozent der normalen Heizenergie - das genügt, um Heizung und Warmwasserbereitung bis in den Winter hinein vollständig mit Sonnenenergie abzudecken.



Trinkwasser – ein verderbliches Gut

Gesundes Trinkwasser ist unser wertvollstes Lebensmittel. Wie jedes andere Lebensmittel kann es aber auch verderben, das heißt durch bakterielle oder chemische Einflüsse an Qualität einbüßen. Um das zu verhindern, muss das Leitungssystem wie eine perfekte Lebensmittelverpackung funktionieren. Es darf seinen Inhalt nicht verändern und muss ihn gegen Verunreinigungen schützen. Kupfer erfüllt den Anspruch der Verbraucher auf preiswerte, nützliche, verlässliche und sichere Produkte in vorbildlicher Weise. Dies alles sind im Übrigen auch Ansprüche, die heute an ein nachhaltiges Bauen gestellt werden. Doch geht es über wirtschaftliche und funktionale Kriterien hinaus. Gesundheitliche Unbedenklichkeit und ökologische Fragen sind bei der Verwendung von Baustoffen ebenfalls zu berücksichtigen. Auch hier muss sich Kupfer nicht verstecken. Im Gegenteil: Es ist hygienisch rein und wirkt auf Bakterien wachstumshemmend. Da das Metall hermetisch dicht ist, schützen Kupferrohre vor störenden äußeren Einflüssen wie schlechtem Geschmack oder Geruch. Natürlich haben auch Krankheitserreger keine Chance einzudringen. So bleibt eine gleich bleibend hohe Trinkwasserqualität gewährleistet.

Weitere Informationen unter www.kupfer.de

Sicherheitsprüfung von Solarkollektoren

Solarkollektoren auch bei Schnee, Hagel und Sturm stabil

Sie lieben zwar den Sonnenschein, doch auch Regen, Sturm und Hagel können ihnen nichts anhaben: Solarkollektoren unterliegen einer strengen Prüfung. Dabei werden nicht nur extreme Wetterkapriolen simuliert, sondern auch Leistungskontrollen durchgeführt. „Wer eine Solarwärmanlage kauft, ist in der Regel auf der sicheren Seite. Selbst außerordentliche Schneelasten sind für Solarkollektoren in der Regel kein Problem. Denn alle Kollektoren, die vom Staat bezuschusst werden, erfüllen bereits hohe Sicherheitsstandards“, so die Initiative Solarwärme Plus.

Mehr als 800 000 Solarwärmanlagen auf deutschen Dächern beweisen seit Jahren ihre hohe Qualität und Stabilität in der Praxis. Sie trotzen dabei auch heftigen Sommergewittern, Herbststürmen mit Orkanböen oder hohen Schneelasten. Die Simulation solcher Witterungseinflüsse in speziellen Testzentren gehört zu den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfverfahren für Solarkollektoren. Der Ablauf dieser Verfahren ist in einer europäischen Norm genau festgelegt.

Die Initiative Solarwärme Plus ist eine Informationskampagne der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) mit Unterstützung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik, der E.ON Ruhrgas AG, der VNG – Verbundnetz Gas AG und des Zentralverbandes Sanitär Heizung Klima/Gebäude und Energietechnik Deutschland (ZVSHK/GED).



Die Belastbarkeit eines Kollektors für Solarwärmanlagen wird in Prüfeinrichtungen ausgiebig getestet.
Foto: Initiative Solarwärme Plus

Gemäß der Norm „EN 12975“ testen zertifizierte, unabhängige Prüfeinrichtungen wie etwa der TÜV die Kollektoren auf „Herz und Nieren“.

Um beispielsweise die Dichtheit eines Kollektors auch bei Starkregen zu gewährleisten, erfolgt die Beregnung unter einem genau festgelegten Wasserdruck. Ebenso wird der Aufschlag von Hagelkörnern, die mechanische Belastung der Anlage bei hohem Winddruck oder der Einfluss großer Hitze oder von klirrendem Frost auf das Material simuliert.

Auch die Leistungsprüfung ist ein fester Bestandteil der neutralen Qualitätsprüfungen. Die dabei durchgespielten Simulationsrechnungen berücksichtigen die hierzulande herrschenden Klima- und Witterungsverhältnisse.

Für die übrigen Bestandteile einer Solarwärmanlage, zum Beispiel für den Warmwasserspeicher, gelten laut Initiative Solarwärme Plus ebenso strenge und normierte Qualitätsanforderungen. Mit dem Kauf eines solchen geprüften Systems hat der Nutzer die Gewähr für eine lange Jahre haltbare, sichere und leistungsstarke Anlage zur Nutzung der Sonnenwärme.

**Unter der Hotline
0 18 02/00 08 70
(6 Cent pro Gespräch)
oder im Internet unter
www.solarwaerme-plus.info bietet
die Initiative Solarwärme Plus
Informationen zu Solarwärmanlagen – ob Planungstipps, aktuelle
Fördermittel-Informationen oder
Adressen von Fachhandwerkern.**

Impressum

Herausgeber + Verlag:
Verlagsservice Kurt Fischer
Verlag + Werbeagentur
Mühlbachstraße 49 b
56379 Singhofen
Tel. 02604/9533-0
Fax 02604/953350

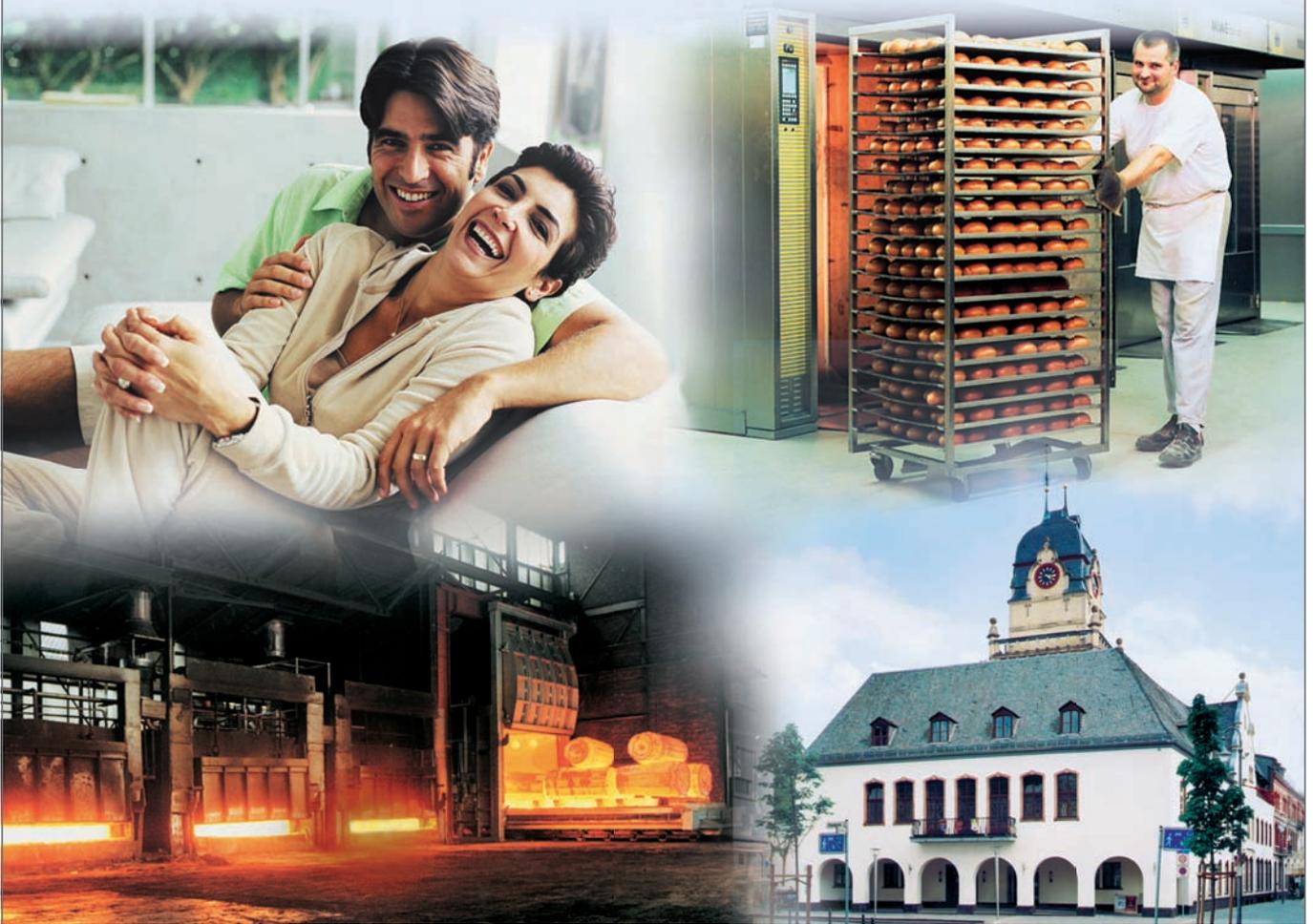
Anzeigen:
Kurt Fischer 02604/9533-12
Redaktion:
Hiltrud Fischer
Satz + Gestaltung:
Andrea Fischer

Druck: C+SDRUCK, Sälzerstr. 18
56235 Ransbach-Baumbach
info@c-s-druck.de

Fotos:
Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Zülpich.
Stadtplan: Städte-Verlag E. v. Wagner & J.
Mitterhuber GmbH, D-70736 Fellbach

Alle Rechte vorbehalten. Alle enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Übersetzungen und die Einspeicherung in elektronische Systeme.

Energie mit Leistung



Unser tägliches Leben würde ohne Energie nicht funktionieren. Die komfortable und leistungsstarke Energie Erdgas findet in vielen Bereichen Anwendung und trägt somit wesentlich zu einem angenehmen Leben bei.

Im privaten Haushalt sorgt Erdgas für angenehme Raumtemperaturen, warmes Wasser und vieles mehr. Industrie und Gewerbe setzen es als effiziente Prozesswärme ein. Städte und Gemeinden nutzen Erdgas in ihren öffentlichen Einrichtungen wie zum Beispiel Schulen und Schwimmbädern.

In unserem Versorgungsgebiet vom Rhein bis zur belgischen Grenze, liefern wir das Erdgas über ein rund 2.200 Kilometer langes Leitungsnetz an zurzeit rund 80.000 Kunden.

Im Wohnbaugebiet Zülpicher Seegärten realisiert die Regionalgas die Hauswärmeversorgung über ein Nahwärmenetz, welches aus einem zentralen Blockheizkraftwerk gespeist wird. Für die einzelnen Wohneinheiten bedeutet dies eine kostengünstige, raumsparende und komfortable Wärmeversorgung.

Info: 02251.708-138 oder www.regionalgas.de

REGIONALGAS
EUSKIRCHEN

Münsterstr. 9 · 53881 Euskirchen · Tel. 0 22 51. 708-0 · E-mail: info@regionalgas.de · Internet: www.regionalgas.de

WELCHES IST IHR PERFEKTES HAUS?



FÜR WELCHE ARCHITEKTUR SIE SICH AUCH ENTSCHEIDEN – DAS EINZIGARTIGE ZUSAMMENSPIEL VON HERAUSRAGENDER KONSTRUKTION, HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND ZUKUNFTSWEISENDER ENERGIESPARECHNIK KÖNNEN SIE FÜHLEN, SEHEN UND ERLEBEN – ZUM BEISPIEL IN DIESEM KFW 40-SONNENINSELHAUS.

BESUCHEN SIE UNSER MUSTERHAUS:
50259 PULHEIM
MUSTERHAUSZENTRUM
TEL. 0 22 38 / 813 03, W. MÜLLER

www.schwoerer.de



**Schwörer
Haus®**

MEHR ALS 30.000 ZUFRIEDENE KUNDEN

SchwörerHaus KG
Hans-Schwörer-Str. 8
72531 Hohenstein
Tel. 0 73 87 / 16 - 0
Fax 0 73 87 / 16 - 238
info@schwoerer.de

Erleben Sie noch mehr perfekte Häuser unter www.schwoerer.de