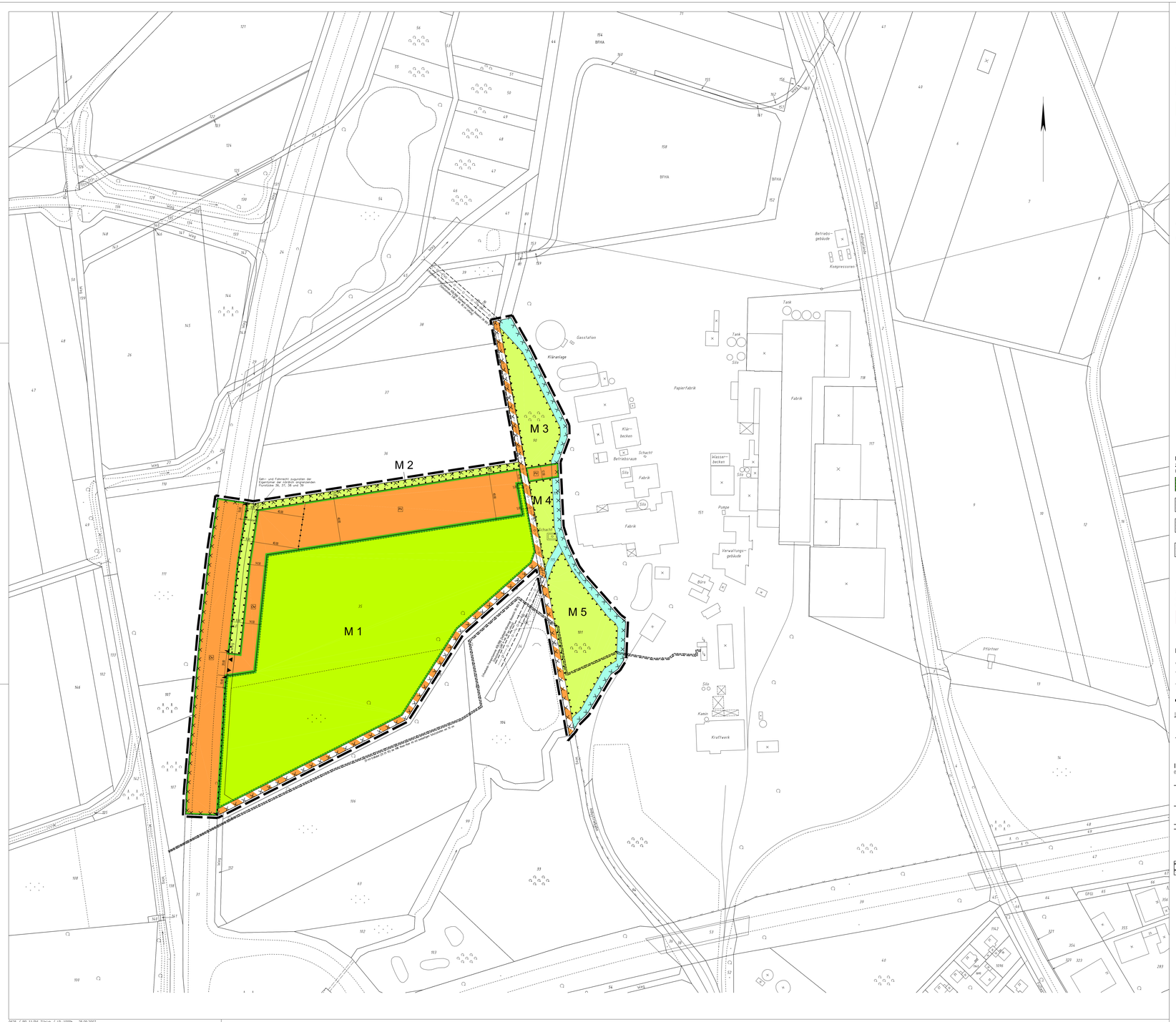


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 12, 15 BauGB)

- **GIe** – eingeschränkte Industriegebiete
- **GE** – Gewerbegebiet
- private Grünfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

- RRB – Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)
- Elektrotzitäl (Trafostation)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- **GRZ 0,8** – Grundflächenzahl
- **OK 105,0 m ü. NN** – Gebäudeoberkante als Höchstmaß in Metern über Normal Null

überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschafts-/ Fuß-/ Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Anschluß an die Verkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Landschaftspflege gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan / Umweltbericht
- M 1 – Bezeichnung von Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen (hier: Mühlengraben)

II. sonstige Planzeichen

- mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 80,00 – Vermaßung in Meter (z.B. 80,0 m)
- freizuhaltendes Sichtdreieck an Verkehrsflächen

III. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- 110 kV – vorhandene Ver- und Entsorgungsleitung mit Bezeichnung (oberirdisch), z.B. 110 kV Hochspannungsleitung
- Gasleitung DN 300 – vorhandene Ver- und Entsorgungsleitung mit Bezeichnung (unterirdisch), z.B. Gasleitung mit Größenbezeichnung (Nenndurchmesser 300)
- 50 – Schutzstreifen entlang der vorh. Leitungstrassen mit Vermaßung in Metern
- LB – geschützter Landschaftsbestandteil
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 11/56 "Zufahrt Papierfabrik Kappa zur B 477"

1 Verkehrsflächen und Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze der gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommenen und gemäß § 9 (11) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Trasse der Bundesstraße B 477 sind Ein- und Ausfahrten zum / vom Plangebiet im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Za- und Ausfahrtsverbotes nicht zulässig.

2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

M 1: Erhaltung als Grünlandfläche
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 1 ist die Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten und durch eine regelmäßige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes weiter zu entwickeln.

2.2 Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

M 2: Anpflanzungen von Einzelbäumen und Feldgehölzhecken
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M 2 sind standortgerechte Neupflanzungen von Einzelbäumen und einer Feldgehölzhecke vorzusehen.
Hierbei sind folgende Arten anzupflanzen:
Eiche (Quercus robur)
Kastanie (Castanea sativa)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

2.3 Flächen mit Bindungen zur Erhaltung sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

M3, M4, M5: Erhaltung vorhandener Anpflanzungen
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen M3, M 4 und M 5 sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen von Arten des Hartholzauenwaldes zu ersetzen.
Hierbei sind folgende Arten vorzusehen:
Hauptbaumarten
Esche (Fraxinus excelsior)
Eiche (Quercus robur)
Kastanie (Castanea sativa)
Feldulme (Ulmus minor)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Begleiter
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Frangula alnus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

A Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
(gemäß § 9 (5) und (6) BauGB)

Nachrichtlich übernommen werden gemäß § 9 (6) BauGB:
- die Trasse der Bundesstraße B 477
- die Leitungstrasse der 20-kV-Erdleitungen der RWE Rhein-Ruw[ ] hr AG (Versorgungskabel mit der Bezeichnung 20EX95 zur direkten Versorgung der Papierfabrik),
- die Leitungstrasse des Erftverband-Transportsammlers DN 800 B vom RÜB/RRB Stadtwald zur Kläranlage Besseriich.

Aufgrund
- des flurnah anstehenden Grundwassers und da mit einem Wideranstieg des Grundwassers nach Beendigung der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus zu rechnen ist und
- der Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000

wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich bzw. bautechnische Maßnahmen nach DIN 4149 (Geltung seit April 2005) zu prüfen bzw. vorzusehen sind.

B Hinweise

B1 Grundwasser

Die natürliche Grundwasseroberfläche steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Etwaige Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, zeitweiliges Abpumpen, z.B. während der Bauphase, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Maßnahmen, welche Einwirkungen auf das Grundwasser haben, keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich das künftige und in Vorbereitung befindliche Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Obereiverich. Hier ist im Rahmen von geplanten Vorhaben eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen oder der Bezirksregierung Köln als Verfahrensführer vorzunehmen, ob sich Auswirkungen des Vorhabens auf die geplanten Schutzzonen ergeben und ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
Der mögliche Einbau von RCL-Material ist nach wasserrechtlichen Vorgaben erlaubnispflichtig.

B2 Trassen von Leitungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden.
Die in die Planzeichnung übernommenen Leitungstrassen wurden gem. Rücksprache mit dem jeweiligen Leitungsträger nachrichtlich übernommen. Es sind jedoch im Einzelfall ggf. Abweichungen von den in der jeweiligen Stellungnahme beschriebenen Leitungstrassen möglich. Daher sind vor der Umsetzung von Baumaßnahmen unbedingt Probeschachtungen zur exakten Ermittlung der Leitungstrassen durchzuführen und vorab eine aktuelle Trassenauskunft einzuholen.

B3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Baumstandorte sind so auszuwählen, dass ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Anderfalls sind ggf. besondere Schutzmaßnahmen nach Anweisung des Leitungsträgers vorzusehen. Die Vorgaben des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau sind zu beachten.
Hinsichtlich der in der Planzeichnung dargestellten Trassen wird keine Gewähr[ ] leistung bezüglich der Vollständigkeit und Lagerichtigkeit gegeben. Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichende Informationen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden.

B4 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Bodenfunden gerechnet werden. Auf die Pflichten gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW; Anzeigepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Hier ist bei der Ausführung von Erdarbeiten sicherzustellen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Zülpich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nörvenich unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmale und Fundstelle sind dabei zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

B5 Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel bei der Bauausführung gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

B6 Bodenveränderungen/ Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

B7 Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 2

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 2 gemäß der Kennzeichnung auf Grundlage § 9 (5) 1 BauGB sind für Gebäude und Anlagen bei der Bauausführung geeignete Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu prüfen und vorzusehen.

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf vermerkten Vermerken überein.

Zülpich, den .....

.....

.....

Entwurf

Dieser Plan wurde angefertigt durch die Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz, Kaltenherberg 45-47, 51399 Burscheid

Burscheid, den 05.09.2007

.....
i.V. Dipl.-Ing. Marcus Böhm

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes zur Erleichterung von Planungen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vom 21.12.2006 (BGBl. I, Nr. 64, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungen für Maßnahmen zur Anpassung und Bewältigung von Hochwasserfolgen vom 22. April 2005 (BGBl.I S. 468)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990/Nyn) 30 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für die Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13.12.2005 (GVBl. NRW, S. 914)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03.04.2002 S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 34 vom 10.12.2005, S. 3632)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 14.03.2007 (GV. NRW S. 71)
Landespflanzenschutzgesetz (des Bundes 2 Pflanzen)2 - Landespflanzenschutzaufhebungsvorschrift) vom 03.06.2005 (GV. NRW S.466)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Zülpich hat am 30.06.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am 15.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

Über die Ziele und Zwäk dieser Planung und die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.09.2006 in der Zeit vom 23.09.2006 bis 27.10.2006 unterrichtet worden.
Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 27.10.2006 aufgefordert.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

3. Offenlegebeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Zülpich hat am 12.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

4. Offenlage

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 16.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 26.03.2007 öffentlich ausgelegen.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Zülpich hat in Würdigung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 14.06.2007 den Bebauungsplan am 14.06.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

6. Bekanntmachung

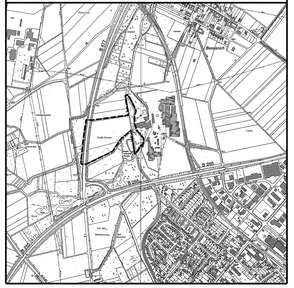
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.10.2007 im amtlichen Mitteilungsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zülpich, den .....

.....
Bürgermeister

Dr. Werner Wohlfarth
Unternehmensberatung Umweltschutz
Kaltenherberg 45-47, 51399 Burscheid
Tel.: 02174/672-0, Fax 02174/60352
uww@dr-wohlfarth.de / www.dr-wohlfarth.de

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:10000



STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN: **BP11/56**

"Zufahrt Papierfabrik Kappa zur B 477"

M.=1:1000 Datum : 28.06.2007