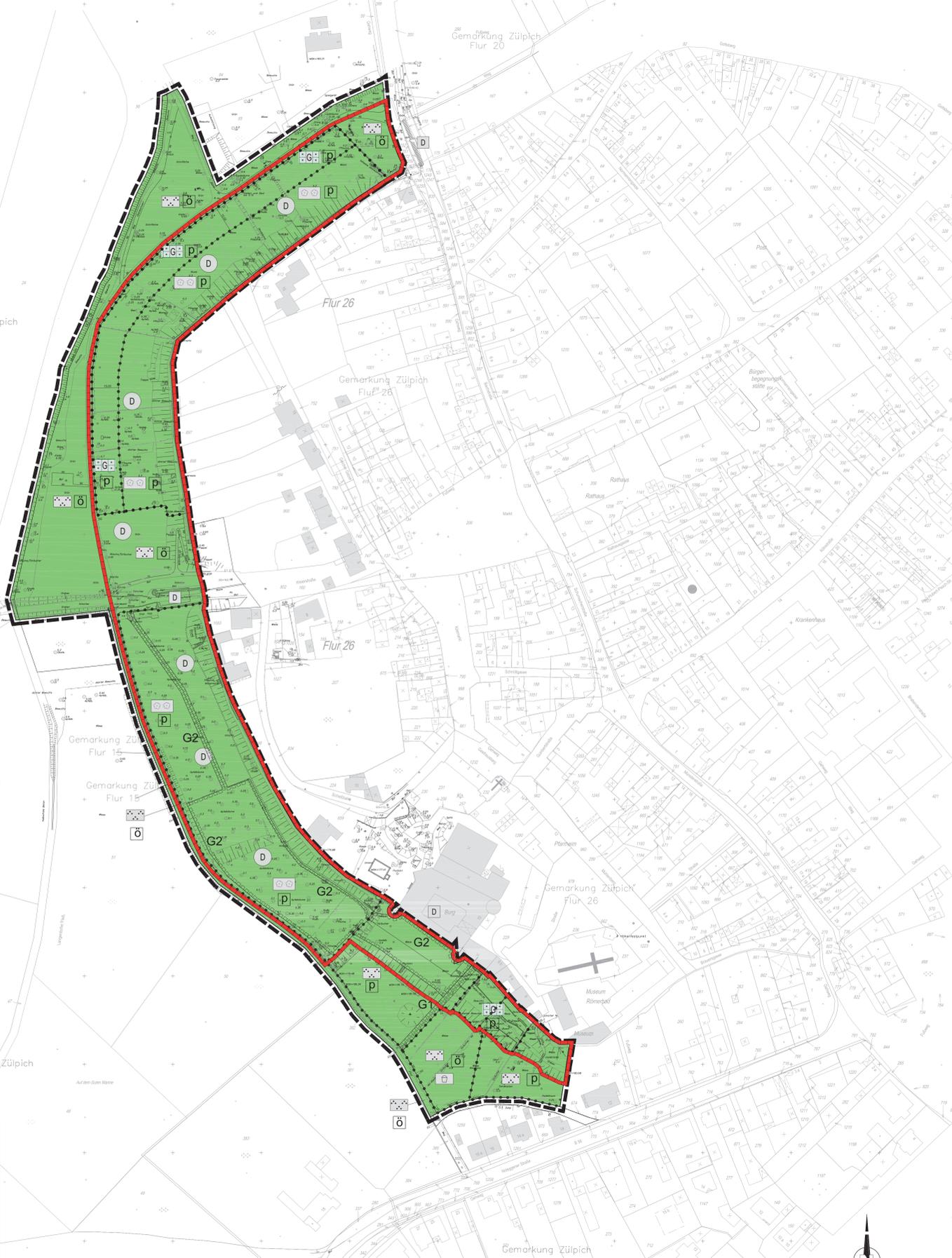


# Stadt Zülpich Bebauungsplan Nr. 11/62 "Park am Wallgraben"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Gartengerätehäuser**  
 In den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten Bereichen dürfen Gartenhäuser zur Unterbringung von Geräten errichtet werden. Zulässig ist maximal ein Gartenhaus pro Grundstück.  
 Für die Gartengerätehäuser wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO eine maximale Firsthöhe von 2,5m, sowie gem § 9 Abs. Nr. 2 BauGB eine maximale Grundfläche von 5 qm festgesetzt. Als Baumaterial ist ausschließlich die Verwendung von Holz zugelassen. Farbliche Anstriche sind nur in Holzönen zulässig.  
 Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

**2. Gehrechte**  
 Für die mit G1 gekennzeichnete Fläche im Bereich der geplanten Brücke wird ein Gehrecht der Allgemeinheit festgesetzt.  
 Für die mit G2 gekennzeichnete Korridorfläche zwischen Burg und Weierort wird für einen barrierefreien Weg ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.  
 Dieses Wegrecht gilt nicht für die an den Weg angrenzenden Wiesenflächen.

**3. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bzw. Erhalt von Baumhecken nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die in der Planzeichnung dargestellte Obstwiese von ca. 9.000 m<sup>2</sup> ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 (s. Anhang des Umweltberichtes) zu ersetzen. Die Bäume sind durch fachgerechten Obstbaumschnitt dauerhaft zu pflegen. Die Unternehmung soll als zweischichtiger Mähwiese erfolgen. Die erste Mähd soll bis Ende März erfolgen (vor Brutbeginn des Steinkauzes). Das Mähgut ist abzufahren.

Die im Plan dargestellten Baumgehölze des Langendorfer Fließes bzw. der Weißdornhecke entlang des Randweges sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Hecke ist jährlich fachgerecht zu schneiden.

## HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

### 1. Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Beseitigung der Vegetationsschicht ist nur vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 eintreten.

### 2.) Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen, Vergrämung) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

### 3.) Entnahme von Gehölzen.

Bei einer Entnahme von Gehölzen ab 40 cm BHD (Brusthöhen-durchmesser) sind diese vorab auf geeignete Strukturen für Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten mögliche Fledermausquartiere festgestellt werden, so sind diese auf Besatz zu überprüfen. Eine Entnahme ist nur zulässig, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Der Verlust von Quartieren ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaushöhlen) im Verhältnis 1 zu 4 auszugleichen.

### 4.) Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden (Stadtmauer, Landesburg etc.) - Vögel.

Um zu verhindern, dass an den Gebäuden brütende Individuen der europäischen Vogelarten inkl. ihrer Eier geschädigt werden, sind die betreffenden Gebäudeteile auf Brutansiedlungen zu untersuchen. Eine Freigabe für die Arbeiten darf nur erteilt werden, wenn eine Schädigung europäischer Vogelarten inkl. ihrer Eier ausgeschlossen werden kann. Auf diese Vorsichtsmaßnahme kann verzichtet werden, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen 1. Oktober und Ende Februar) stattfindet.

### 5.) Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden (Stadtmauer, Landesburg etc.) - Fledermäuse.

Vor Baumaßnahmen an „fledermausverdächtigen“ Gebäuden, dies sind ältere Gebäude mit größeren Spalten und Ritzen (z.B. die Stadtmauer / Landesburg) sind diese zuvor auf Fledermausbesatz hin zu kontrollieren. Eine Freigabe für die Arbeiten darf nur erteilt werden, wenn entweder keine Quartiere vorhanden oder die Quartiere nicht besetzt sind. Der Verlust von tatsächlichen Quartieren (Nachweis der Nutzung) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaushöhlen) im Verhältnis 1 zu 4 auszugleichen.

### 6.) Schaffung eines Ersatzbrutplatzes für den Steinkauz.

Die neu anzulegende Streuobstwiese sollte eine Mindestgröße von 5.000 qm aufweisen und in räumlicher Nähe zum vorhandenen Brutplatz des Steinkauzes im Vorhabensbereich liegen. Desweiteren sind 2 Steinkauzröhren an geeigneten Bäumen im Umfeld des betroffenen Revieres in Abstimmung mit einem Vertreter der EGE (Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen e.V.), die die Kontrolle und Betreuung der Röhren übernehmen, zu installieren. Die dauerhafte Pflege der Streuobstwiese ist sicherzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Obstwiese während des gesamten Zeitraums der Nistplatznutzung (Februar bis Juli) kurz gemäht oder beweidet wird.

### 7.) Erhalt der Obstwiese innerhalb des B-Plangebiets.

Für die im Bebauungsplan mit G 2 gekennzeichnete Fläche wird innerhalb der privaten Grünfläche eine „Obstwiese“ festgesetzt. Die dauerhafte Pflege dieser Streuobstwiese ist nach Beendigung der Landesgartenschau sicherzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Obstwiese während des gesamten Zeitraums der Nistplatznutzung (Februar bis Juli) kurz gemäht oder beweidet wird.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Gartenland
- Zweckbestimmung: Obstwiese

- Umgrenzung von Gesamtanlagen des Denkmalschutzes

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- G1

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Vorhandene Katastergrenze

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr. 52, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465)
- Planzeichenvordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
- Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW, S. 566)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256)
- Gemarkungsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 666)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW, S. 905 / SGV.NRW, S. 77), in der geänderten Fassung vom 11.05.2005 (GV.NRW, S. 463 / SGV.NRW, S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980, (GV. NW, S. 226) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW, S. 377).

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadterweiterung der Stadt Zülpich vom ..... aufgestellt.	Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadterweiterung der Stadt Zülpich vom ..... wurde gem. § 2 (1) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am ..... bis einschließl. der öffentlichen Datierung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom ..... bis einschließl. durch Auslegung stattgefunden.	Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließl. an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.	Der Ausschuss für Stadterweiterung hat am ..... die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes mittel Begründung wurde am ..... bis einschließl. durch Auslegung stattgefunden und erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließl. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... benachrichtigt.	Der Rat der Stadt Zülpich hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am ..... erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister	Zülpich, den Der Bürgermeister
Stempel	Stempel	Stempel	Stempel	Stempel	Stempel	Stempel	Stempel

**STADT ZÜLPICH**  
**Bebauungsplan Nr.11/62**  
**"Park am Wallgraben"**

