

## **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 11/62 „Park am Wallgraben“**

### **1. Gartengerätehäuser**

In den als privaten Grünflächen 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 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 2,5 m sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine maximale Grundfläche von 5 qm festgesetzt.

Als Baumaterial für die Fassade ist ausschließlich die Verwendung von Holz zugelassen. Farbliche Anstriche sind nur in Holztönen zulässig. Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zugelassen (Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB u. § 86 (4) Bau O NRW).

### **2. Gehrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Für die mit G 1 gekennzeichnete Fläche im Bereich der geplanten Brücke wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für die mit G 2 gekennzeichnete Korridorfläche zwischen Burg und Weiertor wird für die Herstellung eines barrierefreien Fußwegs ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Dieses Wegerecht gilt nicht für die an den geplanten Fußweg 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 Unternutzung soll als zweischürige Mähwiese erfolgen. Die erste Mahd 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  
Nr. 11/62 „Park am Wallgraben“ in Zülpich**  
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 Nrn. 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 (Brusthöhendurchmesser) 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 zu 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. 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.

