

Stadt Zülpich

1. Änderung Bebauungsplan

Nr. 11/16 a Zülpich-See

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Für die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung“ sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Geschossfläche von 0,1 zulässig.
- Geh- Fahr und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Für die mit G 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Für die mit dem Symbol „Hecke“ gekennzeichnete Fläche wird die Anpflanzung einer einreihigen Hainbuchenhecke (5 Stück pro lfd. Meter) festgesetzt.

Die mit A1 gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen entlang des Radweges sind als artenreiche extensive Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Biotoptyp Wegraine, Stäume ohne Gehölze, Code 2.4)

Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist als artenreiche Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Biotoptyp Extensivrasen, Code 4.6).

HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- Beeinflussung der Grundwasserstände durch Braunkohlentagebaue (Stellungnahme Bergamt)**
Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet kann bedingt durch den Betrieb der Braunkohlentagebaue für die nächsten Jahre nicht ausgeschlossen werden. Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Geologische Beschaffenheit des Baugrunds (Stellungnahme des Geologischen Dienstes)**
Der Baugrund im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen (z.B. Hotelanlage) besteht aus Kippenmaterialien unterschiedlicher Zusammensetzung, Mächtigkeit und Tragfähigkeit. Bei der Gründung der Gebäude kann es daher zu erheblichen Setzungen kommen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist daher im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen. Außerdem ist für die ufernahe Bebauung die Sicherheit gegen Böschungsbruch (Grenz Zustand GEO-3) und die Gebrauchstauglichkeit (Grenz Zustand SLS) nachzuweisen.
Die geplante Nutzung als Badestrand erfordert detaillierte Nachweise zur Geometrie und zur Trittsicherheit im Badebereich sowie zur Standsicherheit der Uferbereiche. Die Gefahr von Felsrutschungen ist zu bewerten. Unter den hier vorliegenden Randbedingungen ist von der Geologischen Kategorie GK 3 auszugehen. Dabei sind entsprechende Feld- und Laboruntersuchungen zur Ermittlung des Baugrundes und der Festigkeit der Auffüllungen zwingend erforderlich.
Nach den Erfahrungen des geologischen Dienstes ist bei der Realisierung von Badestränden auf folgendes hinzuweisen:

Festlegung der Badezone mit definierter Geometrie bis mindestens 2 m unter Niedrigwassersniveau Neigung im Badebereich max. 1:5

Nach Herstellung des Badebereiches ist eine Überprüfung der Standsicherheit und regelmäßige Kontrolle der Unterwasserböschungen notwendig.

Das Gebiet liegt in Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

- Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West**
Für den Fall das Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Antennen) eine Höhe von über 20 m über Grund aufweisen, ist die Wehrbereichsverwaltung erneut zu beteiligen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen**

- 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 28. ggf 29. Februar zulässig. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass die Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogel-schutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.
- 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.

- 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 (direkter (Fledermäuse vorhanden) oder indirekter (z.B. Kotspuren) Nachweis der Nutzung) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaus-höhlen) im Verhältnis 1 zu 4 zu auszugleichen.
- Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden - Vögel.**
Um zu verhindern, dass an den Gebäuden / Schuppen brütende Individuen der europäischen Vogelarten inkl. ihrer Eier geschädigt werden, sind diese auf Brut-an-siedlungen 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.
- Rückbau / Veränderung (Sanierung) von Gebäuden - Fledermäuse.**
Vor Baumaßnahmen an „Fledermausverdächtigen“ Gebäuden (z.B. Schuppen aber auch Hallen) 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 (direkter (Fledermäuse vorhanden) oder indirekter (z.B. Kotspuren) Nachweis der Nutzung) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Installation künstlicher Fledermaushöhlen) im Verhältnis 1 zu 4 auszugleichen.
- Erhalt der Brutmöglichkeit für den Pirol.**
Der Pirol nutzt vor allem den südwestlichen und südlichen Uferbereich mit den dort vorhandenen Pappeln (Überhälter) als Brutlebensraum. Aufgrund der Altersstruktur der Pappeln ist mit einem Verlust eines Großteils der Bäume innerhalb der nächsten 10 Jahre zu rechnen. Zur Sicherung und (mittel- bis langfristigen) Verbesserung der Lebens- ramsituation für den Pirol wird das Forstamt mit Unterstützung der Stadt Zülpich zum einen den größtmöglichen Erhalt der Pappeln in Bereichen, in denen die Verkehrs- sicherungspflicht dies erlaubt, anstreben. Desweiteren ist geplant, je nach Verfügbarkeit des Pflanzmaterials eine Beimischung von Schwarzpappeln einzubringen. Der Umbau der bestehenden Pappelbestände sollte schonend erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass ausreichend großkronige als Brut habitat für den Pirol geeignete Bestände erhalten werden. Der langfristige Umbau zu standortgerechten Laubgehölzen wird angestrebt.

- Schutz von Amphibien und Wasservögeln.**
Bei Eingriffen in Uferbereiche sind die Laichzeiten der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten und ggf. Brutzeiten der planungsrelevanten Vogelarten zu beachten. Eingriffe in die Uferbereiche dürfen nicht zwischen Mitte Februar und Ende September stattfinden, da in den Uferbereichen laichende Amphibien oder brütende Vogelarten gefährdet werden könnten. Im Falle einer nicht vermeidbaren Beanspruchung solcher Bereiche innerhalb des beschriebenen Zeitraums ist eine Vorabkontrolle auf mögliches Vorkommen von Amphibien oder Brutansiedlungen von Vogelarten durchzuführen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet (§ 10 BauVO)
- Freizeit, Erholung u. sportliche Nutzung GRZ max. 0,4
Zweckbestimmung: Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung
Geschossflächenanteil maximal 0,4
- Hotel, Gastronomie, Ferienhäuser, wasser- u. landschaftsgebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung, Grundflächenanteil maximal 0,4
Zweckbestimmung: Hotel, Gastronomie, Ferienhäuser, wasser- u. landschaftsgebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung, Grundflächenanteil maximal 0,4
- Freizeitanlage für wassergebundene Freizeit, Erholung u. sportliche Nutzung
Zweckbestimmung: Steganlage für wassergebundene Freizeit, Erholung u. sportliche Nutzung

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

WFR Wirtschaftsweg, Fuß-/Radweg

FR Fuß-/Radweg

GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Landschafts- und wassergebundene Freizeit und Erholung und sportliche Nutzung
- Zweckbestimmung: Freizeit
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

Flächen für die Landschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18

Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a

Anpflanzung einer Hainbuchenhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des durchflurten Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauVO, § 16 (5) BauVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche zu Gunsten des Leitungsleiters (§ 9 (1) Nr. 21 (6) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Katastergrenze

STADT ZÜLPICH

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/16 a Zülpich-See

Stand: 23.11.2011

0 10 20

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neuassung vom 23.03.2004 (BGBl. I 2004 Nr. 12, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3016)
 - Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I, S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZO) 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 (LNS) 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 03.03.2000 (GV.NRW, S. 356)
 - Gemeindeordnung 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 (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW, S. 308 / SGV.NRW, S. 77) in der geänderten Fassung vom 11.05.2005 (GV.NRW, S. 463 / SGV.NRW, S. 77)
 - Örtlichkeitsgesetz (ÖrtlichG) vom 11.05.1980 (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

Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom aufgestellt, der Stadt Zülpich vom aufgestellt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom wurde gem. § 2 (1) BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließ- lich der Aufstellung dieses Planes betraf.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließ- lich der Aufstellung dieses Planes betraf.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am die öffentliche Auslegung beschlossen. Dieses Planes nebst Begründung wurde am öffentlich bekannt gemacht und erfolgt in der Zeit vom bis einschließ- lich der Aufstellung dieses Planes betraf.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Zülpich hat am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Dieser Plan ist hermit ausfertigt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am erfolgt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister Siegel

M 1 : 2000