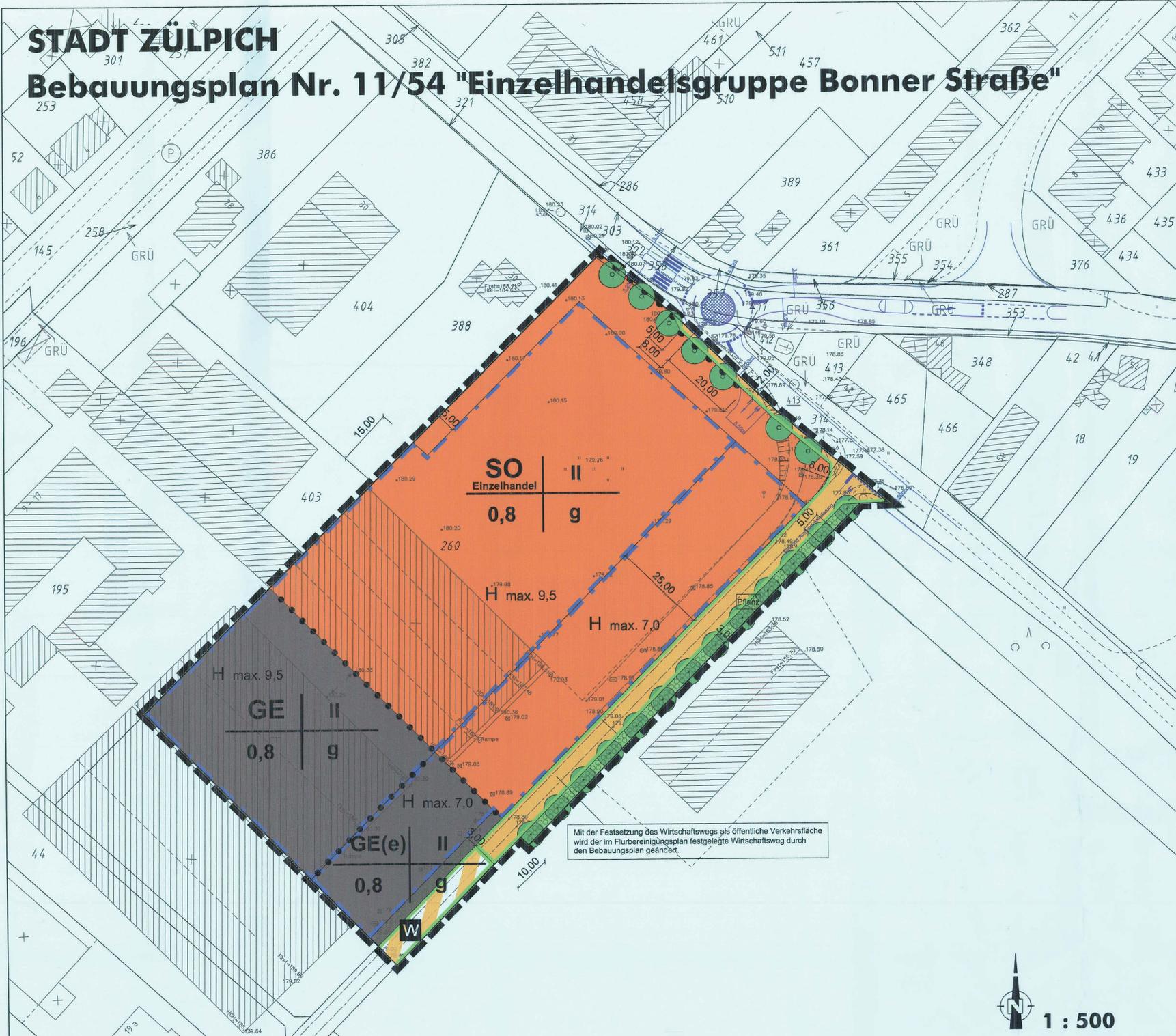


STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/54 "Einzelhandelsgruppe Bonner Straße"



Mit der Festsetzung des Wirtschaftswegs als öffentliche Verkehrsfläche wird der im Flurbereinigungsplan festgelegte Wirtschaftsweg durch den Bebauungsplan geändert.



Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Umbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie kleinflächiger Fachgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 3.900 qm Verkaufsfäche:

Lebensmittel-Verbrauchermärkte und Lebensmittel-Discounters sind mit insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfäche zulässig. Dabei dürfen nur weniger als 20 % der Verkaufsfäche zentrenrelevante Sortimente der folgenden "Zülpicher Liste" aufweisen:

Zentrenrelevante Sortimente (Zülpicher Liste)
WZ 2003

WZ 2003	Bezeichnung
52.41	Einzelhandel mit Textilien
52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
52.44 (teilw.)	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (ohne Gartenmöbel und Campingartikel)
52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien (ohne Teppiche)
52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen
52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
52.47.1 (teilw.)	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schuhe- und Büroartikel ohne Bürodarft mit überwiegender gewerblicher Ausrichtung
52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Zeitschriften
52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
52.49.1 (teilw.)	Einzelhandel mit Schnittblumen
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
52.49	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
52.49.8 (teilw.)	Einzelhandel mit Sportartikeln (ohne Campingartikel)
52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
52.50.2	Antiquariate

Kleinflächige Läden und Fachmärkte sind mit insgesamt max. 900 qm Verkaufsfäche zulässig, wobei die Verkaufsfäche eines Einzelbetriebes max. 500 qm Verkaufsfäche betragen darf. Als Hauptsortiment zulässig hiervon sind folgende Sortimente:

WZ 2003

WZ 2003	Bezeichnung
52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrochemischen Erzeugnissen
52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Zeitschriften
52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren unter Schmuck
52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und Mobiltelefonen
52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln (ohne Campingartikel)
52.50.2	Antiquariate

Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgeläude sind zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.

1.2 Gewerbegebiet
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und (5) BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. Gebäudehöhe
Die im Plan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss. Überschreitungen für filigrane und kleine Bauwerke, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Pfeiler, Asten, u.ä. sind bis zu insgesamt 60 qm Grundfläche und bis zu 3 m Höhe über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus zulässig.

3. Bepflanzung

3.1 Stellplätze
Stellplatzanlagen und Parkplätze über 200 qm Größe sind je 6 Stellplätze mit 1 standortgerechten Einzelbaum (Laubbäume II. Ordnung) aus der nachfolgenden Liste als Hochstämme zu bepflanzen. Die entlang der Bonner Straße zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume werden hierbei angerechnet. Für die Stellplätze sind wasserundurchlässige Materialien, wie z.B. offenes Pflaster, Okkupflaster, Rasengittersteine, Rasengitterpflaster zu verwenden.

3.2 Eingrünung zur Bonner Straße

Zur Bonner Straße hin ist entlang der Grundstücksgrenze eine regelmäßig beschnitte, 1-reihige, mindestens 1,0 m hohe Hecke mit 3 Pflanzen je laufendem Meter aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzutropfen. Unterrechnungen sind nur für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von insgesamt 7,0 m zulässig.

Heckenpflanzen:
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Gewöhnliche Harnduche
Eingriffener Weißdorn
Rothdorn
Liguster

Pflanzqualität: mind. 2 bis 3cv, 80-100 cm bis 125-150 cm

Entlang der Bonner Straße ist auf dem Parkplatz eine Baumreihe mit Laubbäumen der I. Ordnung im Abstand von 10 m aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume dürfen aus funktionalen Gründen um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Laubbäume I. Ordnung:
Pflanzqualität: H. 3cv, STU 18-20 cm

Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

3.3 Begrünung entlang des Anlieferungsweges

Die Grünfläche und Weigraine entlang des auf der Südostseite des Plangebietes verlaufenden Anlieferungsweges sind als Grasflächen anzulegen.

Innhalb der Grünfläche ist eine Baumreihe aus Laubbäumen II. Ordnung mit Pflanzabstand von 10 m aus der folgenden Liste zu pflanzen.

Laubbäume II. Ordnung:
Pflanzqualität: H. 3cv, STU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Harnduche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

3.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen im Sondergebiet sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (Nähere Angaben s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 66 (1) BauO NRW

1. Dächer

Gegleite Dächer mit mehr als 10° Dachneigung sind nur in nicht reflektierendem Material in schiefergrauem bis rotbraunem Farbton zulässig.

2. Fassaden

Dauerhaft glänzende Oberflächenmaterialien und grelle Farben sind unzulässig.

3. Hinweise

Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Zülpich, Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 + 16 DSchG NW).

Planzeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, GRZ (§ 9 (1) BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
H max. 9,5 m Max. zulässige Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB)

GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Pflanz private Grünfläche, Zweckbestimmung Pflanzstreifen

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)

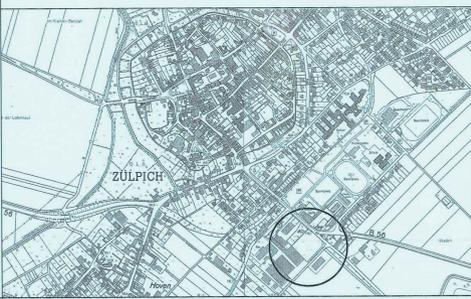
ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

7,62 Vermessung

Straßenaufteilung B 56 mit Mikrokreis (Entwurf: AB Stadtverkehr, Köln) als Hinweis, keine Festsetzung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Katastergrenze



STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/54 "Einzelhandelsgruppe Bonner Straße"

M. 1 : 500 Stand: 14.12.2006

planungsgruppe hardtberg GmbH
Holtweg 10
53718 Bonn
Tel: 0228-235710 Fax: 0228-235712

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom 26.02.2006 aufgestellt.

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 26.02.2006 wurde gem. § 4 (7) BauGB am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 28.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 06.05.2006 bis einsch. 13.06.2006 durch Auslegung stattgefunden.

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.05.2006 in der Zeit vom 06.05.2006 bis einsch. 13.06.2006 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30.08.2006 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes findet Begründung wurde am 15.09.2006 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 29.09.2006 bis einsch. 27.10.2006. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2006 benachrichtigt.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Zülpich hat am 14.12.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG
Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 14.12.2006 erfolgt.

Zülpich, den 08.11.07
Der Bürgermeister

Zülpich, den 08.11.07
Der Bürgermeister