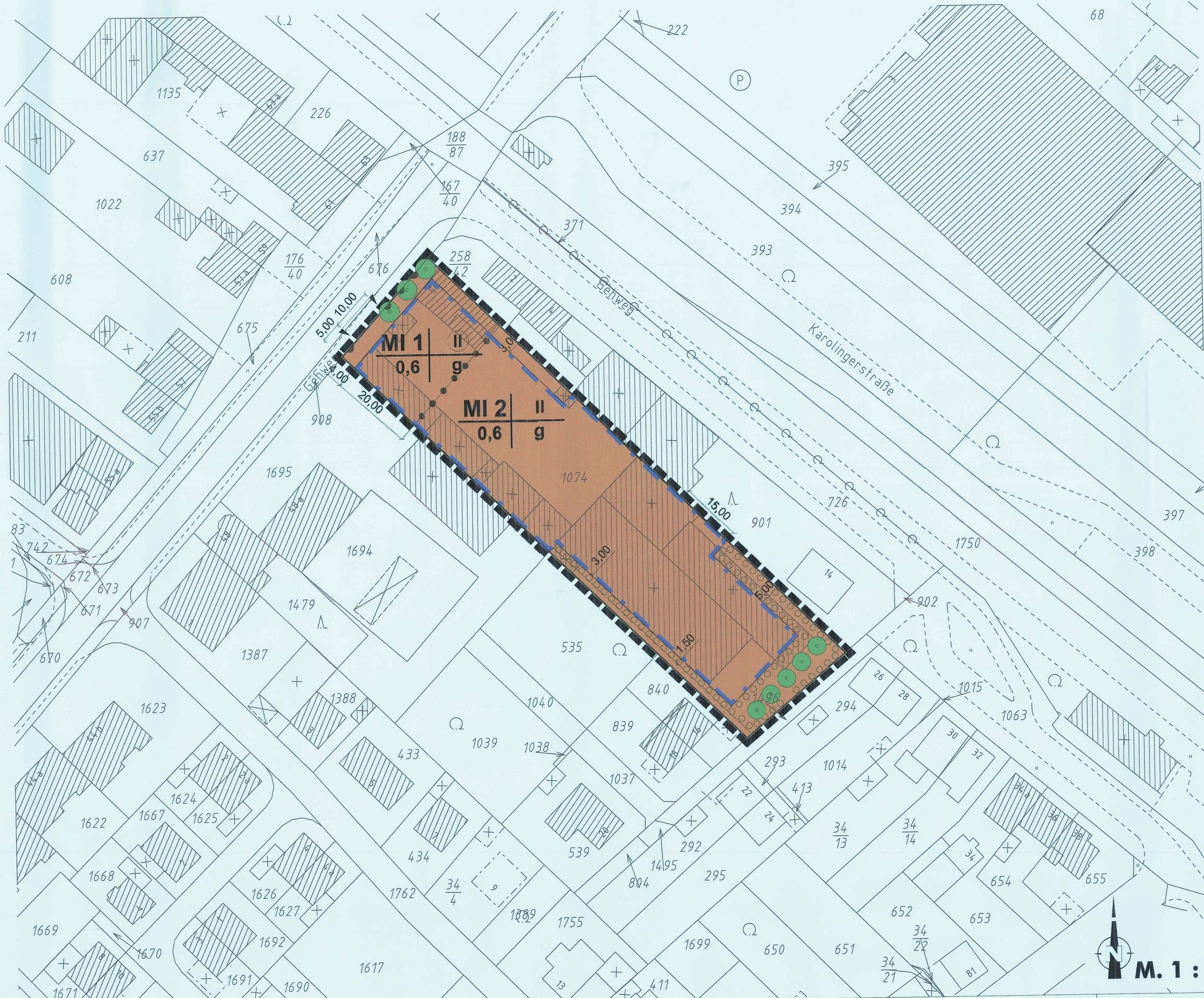


STADT ZÜLPICH
Bebauungsplan Nr. 11/55 "Verbrauchermarkt Römerallee"



Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 (9) BauNVO auf Betriebe beschränkt, die der Nahversorgung dienen. Dies sind Lebensmittel-Supermärkte / Lebensmittel-Discountmärkte mit Sortimentschwerpunkt im Bereich Lebensmittel (Nahrung- und Genussmittel) und typischen Randsortimenten. Daneben sind auf bis zu 15 % der Verkaufsfläche Nonfood-Artikel zulässig. Von der Verkaufsfläche der Lebensmittel-Märkte dürfen max. 100 m² Verkaufsfläche auf einzelhandels-typische Konzeptionsflächen (z.B. Bäckerei) entfallen.

Anderer Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (9) und (9) BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass diese keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt aufweisen.

2. Gebäudehöhe
Die im Plan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG).

Im Mischgebiet MI 1 darf die Traufhöhe max. 7,0 m über der FOK EG, die Firsthöhe max. 11,0 m über der FOK EG liegen.

Im Mischgebiet MI 2 darf die Gebäudehöhe max. 9,0 m über der FOK EG liegen.

Überschreitungen für filigrane und kleine Bauteile, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Pfeiler, Attiken, u.ä. sind bis zu 2 m Höhe über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus ausnahmsweise zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.1 Stellplätze
Stellplatzanlagen und Parkplätze über 200 qm Größe sind je 6 Stellplätze mit mind. 1 standortgerechten Einzelbaum aus der nachfolgenden Liste als Hochstämme zu bepflanzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume werden hierbei angerechnet.

Table with 2 columns: Baumarten (hohe Bäume), Baumarten (mittelhohe Bäume). Lists various tree species like Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus.

3.2 Eingrünung zur Römerallee
Zur Römerallee hin ist entlang der Grundstücksgrenze eine regelmäßig beschnitene, 1-reihige, mindestens 1,0 m hohe Hecke mit 3 Pflanzen je laufenden Meter aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen. Unterbrechungen sind nur für Ein- und Ausfahrten in einer Breite von insgesamt max. 10,0 m zulässig.

Table with 2 columns: Heckenpflanzen, Gewöhnliche Hainbuche. Lists various hedge plants like Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare.

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

Entlang der Römerallee ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung eine Baumreihe mit Laubbäumen der 1. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume dürfen aus funktionalen Gründen um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Table with 2 columns: Laubbäume 1. Ordnung, Pflanzqualität. Lists various deciduous trees like Aesculus hippocastanum, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Gemeine Rosskastanie, Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Winterlinde, Sommerlinde.

3.3 Begrünung im rückwärtigen Teil des Plangebiets
Auf den im rückwärtigen Teil des Plangebiets festgesetzten Pflanzflächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Für die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe sind Laubbäumen aus der folgenden Liste zu verwenden:

Table with 2 columns: Baumarten (hohe Bäume), Baumarten (mittelhohe Bäume). Lists various tree species like Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus.

Auf mind. 50 % der festgesetzten Pflanzfläche sind Sträucher gemäß der u.a. Pflanzliste in einer Pflanzdichte von mind. 1 Stück/m² zu pflanzen.

Table with 2 columns: Straucharten, Mindestpflanzqualitäten. Lists various shrub species like Blutroter Hartriegel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundrose, Gewöhnlicher Schneeball, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von mehr als 20 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.

3.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.5 Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die Fläche des unterirdischen Düngeanlagen ist zur Unterbindung von Sickerwasser auf 30 cm zu versiegeln.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 (1) BauO NRW

1. Dächer
Mischgebiet MI 1:
Als Dachform sind lediglich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachform von 30-45° zulässig.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. dunkelbraunem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 3,5 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ostgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ostgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

Mischgebiet MI 2:
Im Mischgebiet MI 2 sind geneigte Dächer mit mehr als 10° Dachneigung nur in nicht reflektierendem Material in schiefergrauem bis braunem Farbton zulässig.

2. Fassaden
Im Mischgebiet MI 1 sind dauerhaft glänzende Oberflächenmaterialien und grelle Farben 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).

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

Planzeichenerklärung

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

Table with 2 columns: MI 1, Mischgebiet Nr. 1 (§ 6 BauNVO). Lists various symbols and their meanings for building use.

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

Table with 2 columns: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB), Einfahrtbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

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

Table with 2 columns: Anpflanzung von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO).

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

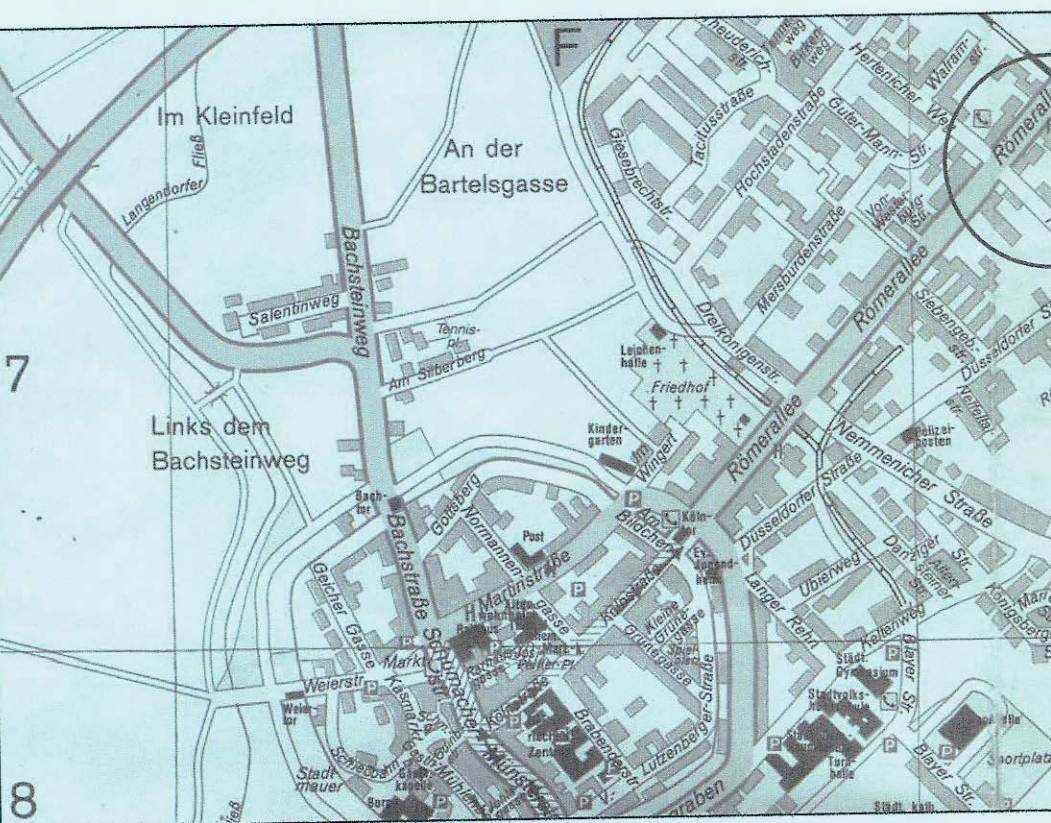
Table with 2 columns: 7.62, Vermaßung, Straßenaufteilung Römerallee (Entwurf: AB Stadtverkehr, Köln) als Hinweis, keine Festsetzung.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Katastergrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

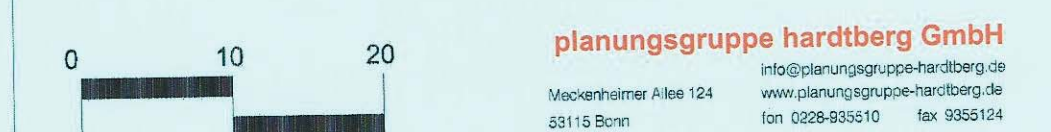
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bereinigung der Novellierung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr. 38, S. 3414)
- Bauordnungsverordnung (Bau-NO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 15, 125), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1990 (BGBl. I 5, 465)
- Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DN 10202
- Gesetz zur Sicherung des Naturhautes und zur Entwicklung der Landschaft (LdG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 995)
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2000 (GV NRW, S. 265)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.07.1994 (GV NRW, S. 988)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1989 (GV NRW, S. 926 / GV NRW, S. 77), in der geltenden Fassung vom 11.03.2005 (GV NRW, S. 482 / GV NRW, S. 77)



STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/55 "Verbrauchermarkt Römerallee"

M. 1 : 500 Stand: 20.12.2006



planungsgruppe hardtberg GmbH, Wuppertaler Allee 124, 42699 Solingen, www.planungsgruppe-hardtberg.de, 0202 8000-0, Fax 0202 8000-20



Administrative stamps and signatures for the planning process, including 'AUFSTELLUNGSBESCHLUSS', 'BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES', 'FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILUNG', 'FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILUNG', 'ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG', 'SATZUNGSBESCHLUSS', 'AUSFERTIGUNG', and 'BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES'. Each section includes a date, a signature, and an official seal.