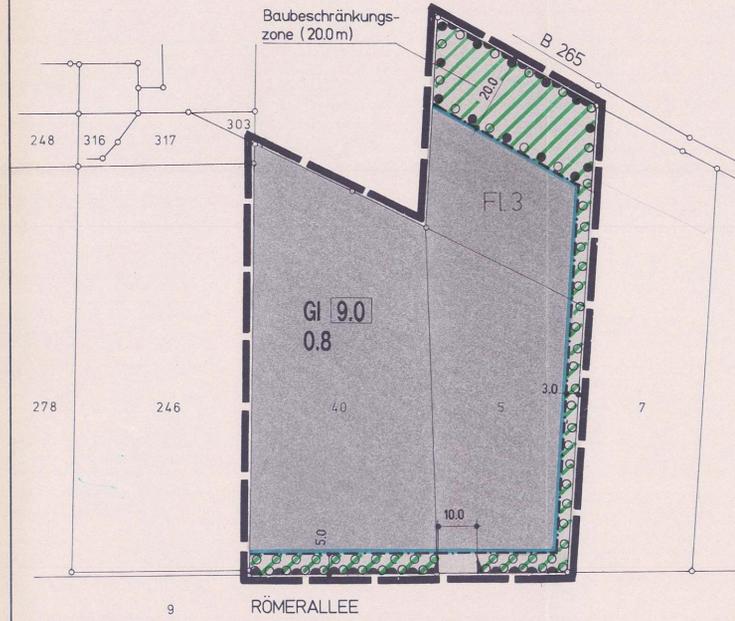


STADT ZÜLPICH
BP NR. 11/30 "NÖRDLICHE RÖMERALLEE"
1. AUSFERTIGUNG

M. 1:1000



ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE

Art der baulichen Nutzung

- GI Industriegebiet
- überbaubar/nicht überbaubar

Maß der baulichen Nutzung

- 0.8 Grundflächenzahl
- 9.0 Baumassenzahl

Baugrenzen

- Baugrenze

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

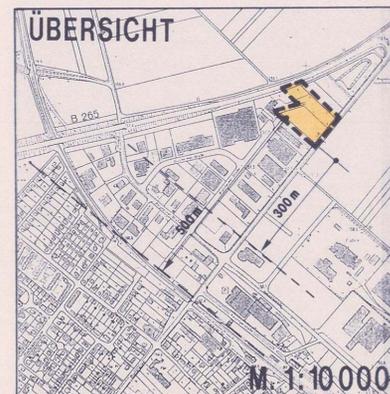
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen. s. Textl. Fests. Nr. 2
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstige Kartendarstellungen

- Grundstücksgrenze und Grenzpunkt
- 40 Flurstücksnummer



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Industriegebiet - GI

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI festgesetzten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBL NW 1994 S. 1330)
 Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI festgesetzten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 83 -148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse,

- Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchsgüter dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die entsprechend § 9 (1) 25 a gekennzeichneten Bereiche sind mit folgenden Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen:

- Bäume 1. Ordnung: Traubeneiche und Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde
- Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche und Sorbus (Vogelbeere)
- Sträucher: Schlehe, Hundsrose (Heckenrose), cornus (Kornelkirsche), Rosa rugosa

Ausnahmsweise kann der seitliche 3 m breite Streifen auf einer Gesamtlänge von bis zu 20 m für technische Anlagen auf bis zu 1 m reduziert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Bauhöhe über vorhandenem Gelände wird auf 170 m ü. NN beschränkt.

B. HINWEISE

- Die Versiegelung der Tankstellenzufahrt und der Betankungsfläche hat nach den gültigen Vorschriften zu erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Dachflächenwasser ist entsprechend den gültigen Vorschriften zu reinigen und evt. mit dem anfallenden Dachflächenwasser in der Kreislaufwirtschaft zu nutzen.
- Der Grundwasserstand liegt ca. 5-7 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Zülpich, den 26.01.1997

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...

Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsvermessung. (z.B. Gebäude)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund stattgebender Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des Rates vom ...

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...

VERFAHREN

Der PA hat am ... die Aufstellung/Änderung/ Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom ... bis ... stattgefunden.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des PA beschlusses vom ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am ... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am ... rechtsverbindlich geworden.

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte von ... bis ...

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am ... beschlossen worden.

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am ... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...

Entwurf und Bearbeitung Köln, den ...

Stadtplanung Zimmermann GmbH
 Linzer Str. 31, 50939 Köln, Tel. 02 21/411011-12

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)

Maßnahmensetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I S.133)

Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.4.1995 (GV. NW S.218)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)