STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/40 C

Planzeichenerklärung

I.Planungsrechtliche Festsetzungen
1Art der baulichen Nutzung:

1.1Industriegebiet – GI 1
In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nr. 1 bis Nr. 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998
(MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).
Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet GI 1 auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Industriegebiet – GI 2 und 3
In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfol-gend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I bis III (lfd. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998
(MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).
Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet GI 2 und G 3 auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstands-klasse III (lfd. Nrn. 22 - 36) der Abstandsliste 1 998 ausnahmsweise zu-gelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.3 Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber– und leiter im GI 1 , 2 und 3

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:
nachts 35 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen" auszugehen:
tags 70 dB(A)
nachts 70 dB(A)
Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2 Höhe der baulichen Anlagen
Ausnahmsweise sind für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5 m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und/oder der Geruchsimmissions-Richtlinie notwendig wird.

3 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um innenstadt– und nahversorgungsrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt.
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.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Na-tur und Landschaft

Behandlung Niederschlagswasser
Zum Schutz der Natur und der natürlichen Gewässer muss stark belastetes Niederschlagswasser der Reinigung in einer Kläranlage zugeführt werden. Hierzu zählen insbesondere die Flächen gemäß Abs. 12.4 des Durchfüh-rungserlasses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG-NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).
Aus gleichem Grund dürfen unversiegelte Metalldacheindeckungen (z.B. aus Blei, Zink oder Kupfer) nicht verwendet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beein-trächtigungen
V1 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogel-bruten

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und –strukturen (Gehölze und Brach- bzw. Saumvegetation) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Die betroffenen Vegetationsflächen sollten im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet bzw. geräumt werden, da es sonst zu einer Gefährdung bodenbrütender Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze) kommen könnte.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, wäre eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten) eintritt.

Durchführung des ökologischen Ausgleichs und der CEF- Maßnahmen für die Feldlerche
Die in der Artenschutzprüfung festgelegten CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und der im Umweltbericht bilanzierte ökologische Ausgleich sind als gemeinsame externe Maßnahme auf der städtischen Ackerfläche Gemarkung Bürvenich, Flur 11, Flurstück 4 tw. in einer Größenordnung von 4,34 ha in Form der Umwandlung der dort vor-handenen Ackerflächen in einen Artenschutzacker durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme muss entsprechend dem in der Artenschutzprüfung enthaltenen Maßnahmenkonzept erfolgen.

Grünfestsetzungen
In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt folgendes Pflanzgebot:
Anlage eines Feldgehölzes bestehend aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern mehrreihig. Der Pflanzabstand der Gehölze wird mit 1 m in der Reihe x 1,50 m zwischen den Reihen festgesetzt. Die anzupflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist in den Höhen abgestuft zu gestalten, sodass vom Zentrum der Pflanzung ausgehend den Bäumen hochwüchsige Sträucher folgen, daran anschließend niedrigwüchsige Sträucher sowie ein Krautsaum am Rand der Pflanzung. Je nach Stärke des Krautwuchses ist innerhalb der Ge-währleistungsfrist ein Pflegegang (Mahd) pro Jahr (frühestens ab Juli) durchzuführen.
Folgende Bäume sind beispielhaft geeignet:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur) --> nur in breiteren Pflanzflächen im Süden
Winterlinde (Tilia cordata) --> nur in breiteren Pflanzflächen im Süden
Folgende Sträucher sind beispielhaft geeignet:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
Himbeere (Rubus idaeus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus spec.)

Zu verwendendes Pflanzgut:
Heimische Laubbäume solitär, STU 18-20 cm, 4xv,
mDB und heimische Sträucher 60 - 100, o.B.

Ausführungszeitpunkt:
Die dem Baubeginn folgende Pflanzperiode.

Verbissschutz:
Zum Schutz der Anpflanzung vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,60 m für einen Zeitraum von 5 Jahren um die Anpflanzungsfläche zu errichten. Der Zaun ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

II Hinweise und Empfehlungen

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sind entsprechend der Entwässerungskonzeption abzuleiten.

Löschwasserversorgung
Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std bzw. 1.600l/min im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhaltungen im Plangebiet des angrenzenden B-Planes 11/40a kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m³/Std über 2 Stunden sichergestellt werden.

Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnhofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu Informieren.

Grundwasser
Der Grundwasser- und Schichtenwasserstand im Planbereich kann bei < 5 m unter Flur liegen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Braunkohletagebau
Bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braukohlentagebaue sind im Plangebiet durch Grundwasserbewegungen bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Vorhaben Berücksichtigung finden. Diesbzgl. wird eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgerweg 2 in 50935 Köln sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim empfohlen.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Grundwassermessstellen
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Bohrungen der Wassergewinnungsanlage Zülpich - Oberelvenich sowie drei Grundwassermessstellen des LANUV. Die ungestörte Funktionstüchtigkeit der Grundwassermessstellen muss gewährleistet werden. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahmen eine Messstelle liegen, dann ist zum Zweck der Einweisung vor Beginn der Maßnahme eine Kontaktaufnahme mit dem Erftverband erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass innaktive Messstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt werden, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können.

Tektonische Störung
Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet die tektonische Störung „Bessenicher Sprung" verläuft. Ob die Störung relevant für die Gründung der Gebäude ist, sollte durch eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

Kampfmittelbeseitigung
Die erfolgte Luftbildauswertung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erbracht. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Richtfunkstrecke EIFEL-NET
Die von der Firma EIFEL-NET betriebene Richtfunkstrecke vom Gebäude Bonner Straße 30 ausgehend in Richtung Erftstadt-Niederberg darf durch die geplante Bebauung im Plangebiet nicht gestört werden. Es ist deshalb frühzeitig schon im Rahmen der Bauplanung Kontakt mit der Firma aufzunehmen. Ansprechpartner ist Herr Thiele unter Tel. 02251-9700-40.

Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE (Eintragungen in die Nutzungsschablone Beispielhaft)

GI 1	0,8	GI 1	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
		0,8	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
OK 182.0 m ü. NN		OK 182.0 m ü. NN	Max. Höhe bauliche Anlagen, Oberkante

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

Industriegebiet GI

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A — Grünfläche, Ausgleichfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

10.00 — Vermaßung

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2141) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 07.03.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am 17.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den 20.10.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 07.03.2017 die frühzeitige Beteiligung gem. §3 (1) BauGB des Planes beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.03.2017 bis 02.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.03.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zülpich, den 20.10.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 27.06.2017 die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB des Planes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 17.07.2017 bis 28.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.2017mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zülpich, den 20.10.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 19.10.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den 20.10.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 15.12.2017 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zülpich, den 15.12.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Zülpich, den 20.10.2017

- Der Bürgermeister - (Siegel)

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/40 C - Zülpich "Industriegebiet"

M. 1 : 1000

Datum 01.06.17

0 25 50