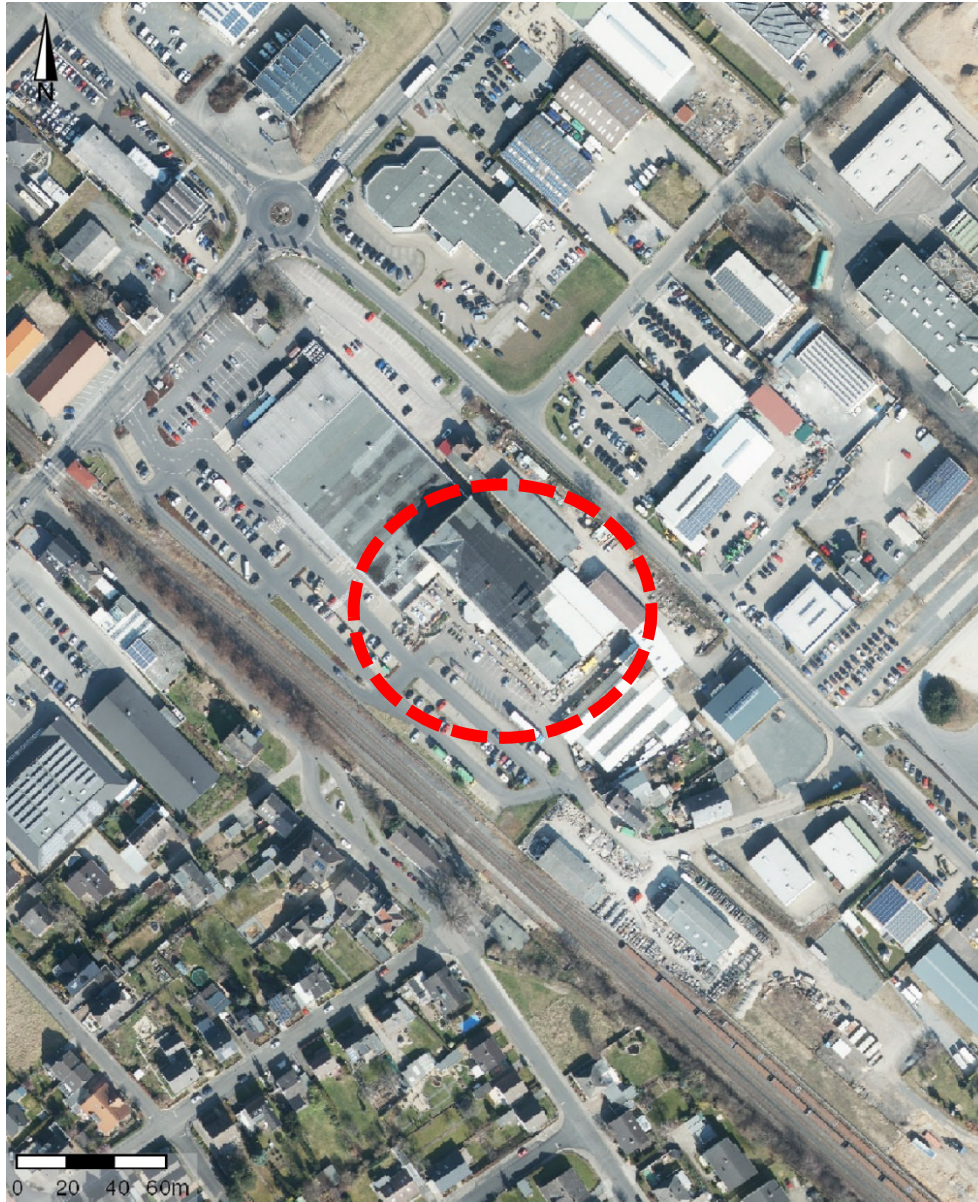


Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 11/19 „Karolingerstraße“ 1. Änderung



Luftbild ©GeoBasis NRW

Textliche Festsetzungen

Änderungen / Ergänzungen zum Satzungsbeschluss sind **fett** und *kursiv* dargestellt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter, maximal 3.000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food, Gewerbe und Dienstleistung“ festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Bau- und Hobbymarktes.

Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche) betragen.

Im Sondergebiet sind zusätzlich Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit **St** gekennzeichneten Fläche zulässig.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

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

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzonen

Die Gemarkung Zülpich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bei Erdbebenzone 2 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s².

Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5.

3. Bodenschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen weist darauf hin, dass eine rein nachrichtliche Eintragung über den, auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 29.07.2002, erfolgten Einbau von RCL-Material im Zuge der Erweiterung der Außenanlagen des SB-Marktes unter der 5205/107 „RCL-Extra Markt“ vorliegt.

4. Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

5. Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerks Oberelvenich. Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben.

6. Artenschutz

Sollte für die Nutzungsänderung ein Umbau oder eine Sanierung des Gebäudes innerhalb des Plangebietes notwendig sein, ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung (ASB) über gebäudebewohnende Arten (z.B. Schwalben, Fledermäusen) vorab vorzulegen.

7. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.