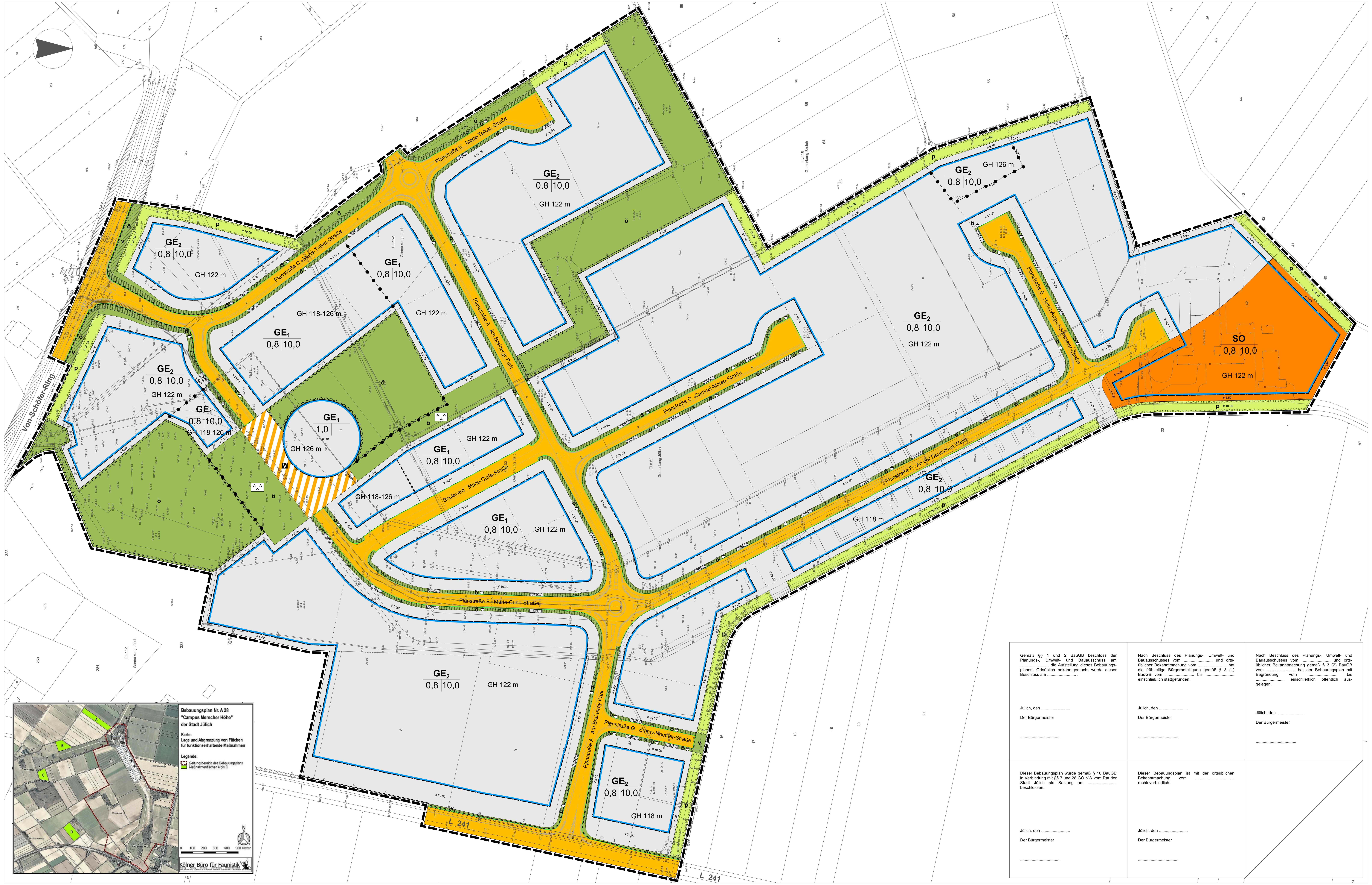


Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am .... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am ....

Jülich, den ....

Der Bürgermeister

....

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom .... und ortsüblicher Bekanntmachung vom .... hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom .... bis .... einschließlich stattgefunden.

Jülich, den ....

Der Bürgermeister

....

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom .... und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom .... hat der Bebauungsplan mit Begründung vom .... bis .... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den ....

Der Bürgermeister

....

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am .... beschlossen.

Jülich, den ....

Der Bürgermeister

....

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .... rechtsverbindlich.

Jülich, den ....

Der Bürgermeister

....

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet GE_1
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn es sich dabei um Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen handelt, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien oder von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.
- Lagerhäuser und Lagerplätze, wenn sie im Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben oder Einrichtungen errichtet werden, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien und von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.
- Tankstellen, wenn ausschließlich alternative Kraftstoffe (z.B. Biogas, Wasserstoff, Strom) zum Verkauf angeboten werden.
- Betriebszugehörige Kindergärten
- Betriebszugehörige Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Gewerbegebiet GE_2
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Parkdecks und Parkhäuser zur Deckung des Stellplatzbedarfes für Mitarbeiter
- Betriebszugehörige Kindergärten
- Betriebszugehörige Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen.

1.3 Gewerbegebiete GE_1 und GE_2 Verkaufsflächen

1.3.1 Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der "Jülicher Liste" sind nicht zulässig. (Siehe E Anhang: Jülicher Liste)

1.3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist.

1.3.3 Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, die überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske, Trinkhallen oder Bäckereien).

1.3.4 Zulässig sind auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher, wenn
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche des Hauptbetriebes ist und 200 m² nicht überschreitet.

1.4 Gewerbegebiete GE_1 und GE_2 Gliederung nach Abstandserlass

1.4.1 Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804. 25.1 - vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

1.4.2 Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des o.a. Abstandserlasses können zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.4.3 Vorhaben sind auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

1.5 Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Die Anlage eines Betriebes zur Erforschung, Entwicklung, Produktion und Vermarktung von Technologien im Zusammenhang mit Wasserstoff
- Die Anlage einer Tankstelle, wenn ausschließlich Wasserstoff zum Verkauf angeboten wird.

Die Anlage oder der Betrieb darf die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche gemäß der textlichen Festsetzung unter A 1.4.3 nicht überschreiten.

1.6 Ausschluss von Betriebsbereichen
(i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BIm-SchG mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I Spalte 4 der StörfallV genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18, 2. überarbeitete Fassung der Störfallkommission / Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, November 2010, korrigiert im Dezember 2020 zuzuordnen sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen sind zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen I und II festgelegte angemessen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 BauNVO). Die festgesetzten Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen oder der minimalen und maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Die Angaben der zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Geschosses.

2.4 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Brüstungen und durch eine Attika überschritten werden. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn diese eine Höhe von maximal 3,00 m, eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Gebäude nicht überschreiten und mindestens um 3,00 von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

2.5 Eine weitere Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung kann bis zu 6,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn die maximalen Gebäudehöhen nicht mehr als 1,50m überschritten werden.

3. Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist eine Zu- und Ausfahrt in maximal 8,00 m Breite zulässig. Für Grundstücke > 1,5 ha sind maximal 2 Zu- und Ausfahrten, für Grundstücke > 2,5 ha sind maximal 3 Zu- und Ausfahrten zulässig. Insgesamt dürfen die Zu- und Ausfahrten 24 m Gesamtlänge nicht überschreiten. Die jeweilige maximale Gesamtlänge darf entsprechend dem verkehrstechnischen Bedarf aufgeteilt werden. Die geplanten Zu- und Ausfahrten dürfen bezüglich Lage und Länge von den Vorgaben im Rechtsplan abweichen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit GFL gekennzeichneten und umgrenzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung zu belasten. Die Flächen sind entsprechend der geplanten Zu- und Ausfahrten anzulegen und dürfen bezüglich Lage und Länge von den Vorgaben im Rechtsplan abweichen. (Siehe textliche Festsetzung A 3.)

4.2 Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Verkehrsflächen bzw. zwischen den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Niederschlagswasserbeseitigung' und den parallel liegenden Baugrenzen Flächen mit einem Leitungsrecht in 5,00 m Breite zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind flächendeckend gemäß Pflanzliste 1 mit Feldgehölzen zu bepflanzen. Die vorhandene Obstwiese und vorhandene Feldgehölze sind zu erhalten. Bei Verlust der Feldgehölze im Bereich des Von-Schöfer-Ringes ist ein gleichwertiger Ersatz erforderlich.

5.2 Auf den externen Maßnahmenflächen A (Gemarkung Broich, Flur 18, Flurstück 41) und B (Gemarkung Broich, Flur 18, Flurstück 144 teilweise) ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. -streifen aufzuwerten.

5.3 Auf den externen Maßnahmenflächen C (Gemarkung Broich, Flur 18, Flurstück 144 teilweise) und D (Gemarkung Jülich, Flur 11, Flurstück 9) ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. -streifen aufzuwerten. Ferner sind dichte freiwachsende Hecken oder Gebüschbestände zu entwickeln.

5.4 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Feldlerche, Mäusebussard, Nachtigall, Schwarzkehlchen und Waldohreule sind Offenlandbereiche aufzuwerten, Gebüsch- oder Heckenstrukturen anzulegen und künstliche Nester zu installieren.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' sind mindestens 6 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Flächen sind als Intensivrasenfläche mit einzelnen Blühstreifen herzustellen. Vorhandene Gehölze und Obstbäume bzw. Bäume sind zu erhalten.
Innerhalb der Flächen sind Fuß-/Radwege in wassergebundener Bauweise bis zu einer Gesamtfläche von XXX m² zulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche überlagert mit einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist eine max. 4.500 m² große naturnah gestaltete Retentionsfläche anzulegen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Fläche ist als Extensivwiesenfläche herzustellen.
Innerhalb der Fläche sind Fuß-/Radwege in wassergebundener Bauweise bis zu einer Gesamtfläche von xxx m² zulässig.

6.3 Öffentliche Grünflächen Niederschlagswasserbeseitigung

Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Niederschlagswasserbeseitigung' sind als Versickerungsmulden mit extensiver Begrünung anzulegen.
Die Flächen dürfen je Grundstück gemäß der textlichen Festsetzung A 3. ‚Anschluss an Verkehrsflächen' gequert werden.

6.4 Öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün sind vorhandene Feldgehölze zu erhalten. Bei Verlust der Feldgehölze ist ein gleichwertiger Ersatz erforderlich.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende Feldhecken gemäß Pflanzliste 3 anzulegen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen auf Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oder der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Niederschlagswasserbeseitigung Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 vorzunehmen. Innerhalb der Gehölzpflanzungen ist pro laufende XXX m mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens XXX standortgerechte Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zusammenhängende Gehölzanpflanzungen von Pflanzliste X in mindestens xxx m² anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Wird zur Offenlage ergänzt)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 ABS. 1 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Werbeanlagen

1.1 Entlang der L 241 „Merscher Höhe" und dem „Von-Schöfer-Ring" dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

1.3 Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht dürfen nicht verwendet werden.

2. Beleuchtung

2.1 Beleuchtungen sind zur L 241 „Merscher Höhe" hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

2.2 Die private Beleuchtung darf nicht in die umliegenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen, um die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Beleuchtung von Gebäuden muss senkrecht nach unten erfolgen.

C HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Sofern zu unterkellerten Gebäuden die geforderten Mindestabstände (mindestens das 1,5 fache der Baugrubentiefe) nicht eingehalten werden können, ist eine wasserdruckhaltende Abdichtung der Kellergeschosse vorzunehmen.
- Sofern Auffälligkeiten oder Belastungen im Boden erkennbar oder vorhanden sind, ist ein entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen.

Die Dimensionierung der Anlagen ist für ein 100-jährliches Regenereignis auszulegen.
Grundsätzlich ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ein wasserrechtlicher Antrag gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen.
Bei der Antragserarbeitung sind über die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus das Merkblatt NW1 und NW3 sowie die Broschüre Niederschlagswasserbeseitigung des Umweltamtes des Kreises Düren entsprechend zu berücksichtigen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW', Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Geologischer Sprung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in nordwestlich-südöstlicher Richtung von dem Stetternicher Sprung gequert wird.

4. Freihaltung der Sicht

Zur Freihaltung der Sicht im Einmündungsbereich in die L241 sind die entsprechenden Sichtdreiecke durch Nebenanlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

5. Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Somit sind voraussichtlich Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen. Sofern bei Grabungsarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Stadt Jülich zu verständigen.

6. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Artenschutz

7.1 Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

7.2 Abbruchmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

7.3 Bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Maßnahme gilt für Gehölz- wie auch Offenlandlebensräume (z.B. Acker- und Wiesenflächen} und Gebäude.

7.4 Bei der Inanspruchnahme von flächigen Gehölzbeständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Spalt- und Höhlenbäume gefällt werden müssen, die für kleinere Höhlenbrüter, Fledermäuse oder die Haselmaus auch potenzielle Bruthöhlen bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszukartieren. Die Fällung muss nach der ersten Starkfrostperiode geschehen. Die Fällung von Spalt- und Höhlenbäumen sollte nur im Zeitraum 1. bis 31. Januar durchgeführt werden. Ist es aus Gründen des Baufortschritts nicht möglich, diesen Zeitraum einzuhalten, kann eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums nur erfolgen, wenn die Spalten und Höhlen der beanspruchten Bäume durch einen Fachmann auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten sowie auf Vorkommen von Fledermäusen oder Haselmaus kontrolliert und bei Nichtbesatz freigegeben werden.

7.5 Bei einer Inanspruchnahme von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich genutzte Quartiere von Fledermausarten zerstört werden. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, kann die Inanspruchnahme nur erfolgen, wenn die Gebäude durch einen Fachmann auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen kontrolliert und bei Nichtbesatz freigegeben werden.

7.6 Der Gehölzstreifen am Von-Schöfer-Ring stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren sind dort artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besiedelte Nisthilfen sind zu verschließen und in einen geeigneten Standort im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches umzusiedeln.

7.7 Um eine Störung von Vogel- und Fledermausarten sowie der Haselmaus zu verhindern, sind unnötige Schallemissionen zu vermeiden. Dazu sind während der Bauphase moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während der Bauzeit ist zu unterlassen, um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten sowie jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle (v. a. in den Wintermonaten) sollte von oben herab erfolgen und somit nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

7.8 Zur Kompensation des Verlustes von Spalt- und Höhlenbäumen ist die Lage und Anzahl von Spalt- und Höhlenbäumen vor der Beanspruchung der Gehölzbestände zu kartieren. Auf Grundlage dieser Quantifizierung ist der Kompensations-bedarf durch künstliche Fledermauskästen festzulegen. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarem Spalt / nutzbarer Höhle 2 Fledermauskästen).

7.9 Für die Waldohreule sind im Umfeld des Vorhabenbereiches an geeigneten Bäumen künstliche Nester zu installieren. Diese punktuelle Maßnahme erfolgt nach Auskartierung entsprechender Standorte im Gelände. Zur Kompensation des Brutplatzes sind an 5 geeigneten Bäumen künstliche Nester angebracht. Für den Star erfolgt eine 5-fache Kompensation; es sind insgesamt 10 artspezifische Nist-hilfen zu installieren.

7.10 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z. B. geriffeltem, gerippten oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten bzw. die Glasfronten mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind. Bei Verwendung großer Glasflächen ist vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept vorzulegen, welches dem jeweiligen Stand der Technik hinsichtlich Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz entspricht. Auf Grundlage dieser Quantifizierung ist der Kompensations-bedarf durch künstliche UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirk-sam.

8. Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, Zimmer 301 (III. Obergeschoss im Nebengebäude Kartäuserstraße) eingesehen werden.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Pflanzliste 2 Bäume an feuchten Standorten

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Espe	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Bruch-Weide	Salix fragilis
Sal-Weide	Salix caprea

Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Pflanzliste 3 Freiwachsende Hecken

Pflanzabstand: 1,00 m x 2,00 m, Dreiecksverband

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum volgare

Strauch, 3-5 Triebe, 100-120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzliste 4 Bäume auf Baugrundstücken und Verkehrsflächen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 20 cm,

E ANHANG

1. Jülicher Liste Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Jülicher Liste – Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Kleingeräte
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Quelle: Einzelhandelskonzept von Juli 2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln)

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung — GE_2 — Gliederung
0,8 | 10,0
Grundflächenzahl (GRZ) — Baumassenzahl (BMZ)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet
SO Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
10,0 Baumassenzahl (BMZ)
GH 122 m maximale Gebäudehöhe in Metern ü. NHN
GH 118-126 m minimale und maximale Gebäudehöhe in Metern ü. NHN

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ö öffentliche Grünfläche
p private Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
V Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche mit Zweckbestimmung Niederschlagswasserbeseitigung

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Grünfläche mit Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

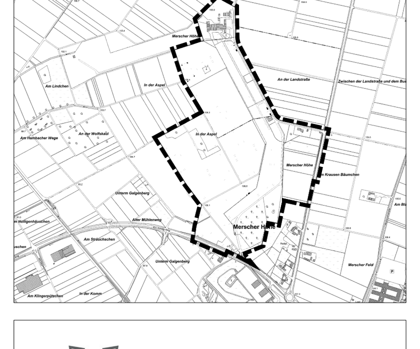
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Geltungsbereich
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Übersichtsplan ohne Maßstab



STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich · Große Rurstraße 17 · 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich Nr. A 28n

Interkommunales Gewerbegebiet 'Campus Merscher Höhe / Brainergy-Park'

Gemarkung Jülich
Flure 11 und 52
Gemarkung Broich,
Flur 18

Maßstab 1:1000
04.01.2023