



### Textliche Festsetzungen

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
  - In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe, die in der Abstandstabelle zum Abstandsereiss -RdErI, des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis V aufgeführt sind und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsklasse V mit (\*) gekennzeichnet sind. Sonstige Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung dauerhaft vermieden werden.
  - In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausgenommen sind die Anlagen und Betriebe, die in der Abstandsklasse IV mit (\*) gekennzeichnet sind. Sonstige Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen auf bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Bebauung dauerhaft vermieden werden.
  - In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.
  - Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe“, die dem Einzelhandel dienen, „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)
  - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
  - Die maximale Gebäudehöhe GH ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Satteldächern ist dies der höchste Punkt des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
  - Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BP = 96,03 m ü. NHN).
  - Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Gebäudeteile, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Hebeanlagen, Behälter oder sonstige selbstständige, technisch geprägte Anlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m zugelassen werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese gemäß Pflanzliste anzulegen. Dabei ist pro 150 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche abzüglich der bestehenden Ausgleichsfläche (Flurstück 64, Flur 15) ein Baum zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivwiese anzulegen. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten.
  - Innerhalb der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Landwehrgraben in noch abzustimmender Größe erstellt werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist flächendeckend im Raster 1,5m x 1,5m mit Gehölzen der Pflanzliste „Sträucher“ zu bepflanzen.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
  - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
  - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
  - Als nutzbare Dachfläche wird derjenige Teil der Dachfläche definiert, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

(Wird nach Vorlage des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren bis zur Offenlage ergänzt.)

#### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW

- Dachgestaltung**
  - Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
  - Für die Dacheindeckungen von Satteldächern dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
- Geländeveränderungen**

Bei der Veränderung der Geländeoberfläche dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen maximal 1,00m im Verhältnis zum heutigen Gelände betragen.
- Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur Hecken gemäß Pflanzliste „Sträucher“ oder Metallgitterzäune zulässig.

#### C HINWEISE

- Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/90390, 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.
- 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.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5, Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Niederschlagswasserbeseitigung**

Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem Regenrückhaltebecken innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zuzuführen. Von dort wird das Niederschlagswasser sukzessive in den Landwehrkanal geleitet.

(Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes bis zur Offenlage geklärt.)
- Artenschutz**

Erforderliche Rodungen an Gehölzen dürfen nur in der vermehrungsfreien Zeit und während der Vegetationsruhe in der Zeit von Ende September bis Ende Februar (Stichtag 28.02.) erfolgen. (Die Artenschutzprüfung wird bis zur Offenlage durchgeführt.)
- Außenbeleuchtung**

Es wird empfohlen, Außenbeleuchtungen mit Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung insbesondere Richtung Landschaftsraum zu mildern.

#### D PFLANZLISTEN

(Die Pflanzlisten werden zur Offenlage ergänzt.)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

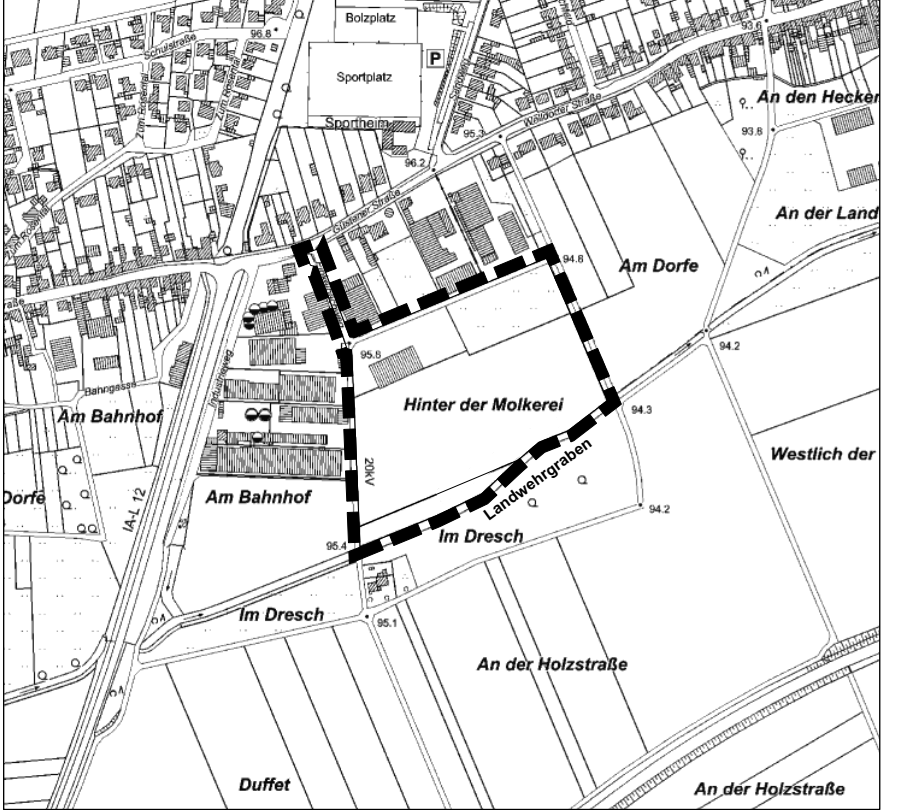
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2022 (GV. NRW. S. 490).

### Übersichtsplan ohne Maßstab



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- GH 10,00** max. Gebäudehöhe in Metern ü. Bezugspunkt
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W** Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- o** öffentlich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- p** Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- BP** Bezugspunkt in Metern ü. NHN
- |** Flurstücksgrenze
- 23** Flurstücksnummer
- 43** Gebäude mit Hausnummer

<p>Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am .....</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ..... und ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>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 ausliegen.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Stadtratsbeschluss vom ..... und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NRW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am ..... beschlossen.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>
---	--	--	---	---	---

**STADT JÜLICH**  
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

**Bebauungsplan  
Welldorf Nr. 9**

**'Hinter der Molkerei'**

Gemarkung Welldorf  
Flur 15

Maßstab 1:1000

23.03.2023