



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Bauprodukten und -halbzeugen sowie Gartenbauartikeln.
  - Allgemein zulässig sind in diesem Gebiet Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke).
  - Einzelhandelsbetriebe mit Abgabe an letzte Verbraucher sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO ohne Beschränkung ihrer Verkaufsfläche nur dann zulässig, wenn sie mehr als 85 % ihrer Verkaufsfläche für Waren der Warengruppe 61 - 64 (Werkzeuge, Maschinenwerkzeuge, Beschläge/ Eisenkurwaren, Garten- und Landwirtschaftsgeräte, Spielplatzgeräte), 68 - 76 (Haustechnik, Holz-/ Bauelemente, Baustoffe, Anstrichfarben, Klebstoffe, Lacke, sonstige Anstrichstoffe, Tapeten) und 97 - 98 (pflanzliche Rohstoffe und Vorerzeugnisse) des Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) ausweisen. Verkaufsstätten für Waren der Warengruppen 00 bis 36 ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214 und 218), sowie der Warengruppe 87 sind auch als Teile von Anlagen für ein ansonsten zulässiges Sortiment generell unzulässig. Verkaufsstätten für Waren der Warengruppe 7803 - 7809 (Mopeds, Mofas, Fahrräder) sind zulässig.
  - Andere Handelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.
  - Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht jedoch freistehende Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
  - Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) ist in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig.
  - Ausnahme zulässig sind in diesem Gebiet
    - Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit innerhalb des Gebietes errichteten Betrieben.
    - Wagenpflanzflächen und Waschanlagen für Pkw, die an eine Tankstelle innerhalb des Gebietes angegliedert sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze in nicht versiegelter Bauweise auf bis zu 0,9 überschritten werden. Als nicht versiegelte Bauweise gelten eine wassergebundene Decke sowie Flächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von 30 % in den Fugen oder am Flächenrand.
  - Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)
  - Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.
  - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 100 % überschritten werden, wenn die projizierte Grundfläche dieser Anlagen 1 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
  - Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
  - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken allein
    - Wege und Zufahren,
    - Stellplätze,
    - Lagerflächen bis zu 3,5 m Gesamthöhe,
    - Webeanlagen bis zu 7,0 m Gesamthöhe,
    - Lärmschutzanlagen,
    - Sichtschutzanlagen und
    - Einfriedlungen
 zulässig.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind um gesamten Plangebiet zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In der abweichenden Bauweise (> 50 m) sind die Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands nach der BauO NRW zu errichten, wobei keine Begrenzung der Länge für den Einzelbaukörper besteht.
  - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 3 % der von dem Gebäude insgesamt überbauten Fläche zulässig.
- Verkehrsfächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Je Grundstück sind Zu- und Abfahrten mit einer Gesamtbreite von nicht mehr als 12,0 m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Bei Grundstücken mit einer mehr als 30,0 m langen Grenze an der Straßenverkehrsfläche sind weitere Zufahrten von bis zu 12,0 m Gesamtbreite zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

- Straßenbäume sind durch bauliche Anlagen (z.B. Hochbord, Rammschutz) vor mechanischen Schädigungen zu schützen.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
  - Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau (Pflanzliste A) innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit freiwachsenden, höhengestaffelten Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzlisten A und B zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Mittellinie des Gehölzes 1,00 m - 1,20 m und an den Randbereichen 0,70 m - 1,00 m. Der Baumanteil beträgt mindestens 1 Baum pro 100 Sträucher. Bäume und hochwachsende Sträucher sind entlang der Mittellinie des Gehölzes, niedrigwüchsige Arten in den Randbereichen zu pflanzen. In die Gehölzbestände sind Kleinbiotope (z.B. Totholz, Lesesteinhaufen, Mulden) einzugliedern. Die Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - Die private Grünfläche ist mit einer krautreichen Wiese einzusäen, auf der einzeln Bäume der Liste (unter 7.2) zu pflanzen sind.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Die Lärmemission der Betriebe ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 65 \text{ dB(A)}$  Tagsüber und  $L_w = 60 \text{ dB(A)}$  in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**
  - Innerhalb der Grünfläche mit Abwasseranlage ist eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde herzustellen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkung (Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons), die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein kombinierter Fuß- und Radweg, der auch als Wartungswege für die Instandhaltung der Gräben genutzt werden darf, in einer maximalen Breite von 3,00 m und nur mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Graswege) zulässig.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH=16,00m Höchstmaß der Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9, 22, 23 BauNVO  
a Baugrenze  
a Abweichende Bauweise
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB  
Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB  
Grünfläche mit Abwasseranlage
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

□ Gebäude	II Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
□ Durchfahrt, Arkade	Flurkarte	65,38	vorb. Höhen
FD Flachdach	Flurstücksgrenze		
~5,00~ Längemaß	~45,00~ Parallelmaß	90°	Winkelmaß

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

### Übersicht (ohne Maßstab)



**STADT JÜLICH**  
Bebauungsplan Nr. 79  
(9. Änderung)  
Ortslage Jülich  
- Vorentwurf -



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

<b>Entwurf</b>  VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Hoeselstraße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-projekt.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat/ XXXAusschuss der Stadt Jülich hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Rat/ XXXAusschuss der Stadt Jülich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>5. Auslegungsbeschluss</b> Der Rat/ XXXAusschuss der Stadt Jülich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Tollmann mit Stand vom Mai 2023 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat/ XXXAusschuss der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am ..... im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan am ..... im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

**Pflanzliste A: hochstämmige Laubbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Weiß-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Kopfreiden

**Pflanzliste B: hochwachsende Sträucher,**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Caprinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide

regionaltypische Obsthochstämme

**Pflanzliste B: niedrigwachsende Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrippiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose

Z-Nr.: PM-B-21-020-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 09.02.2024
bearbeitet: DE	gezeichnet: DE	