

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
Zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79
„Königskamp II“**



Stadt Jülich

Februar 2024
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

NGT Bowling e.K.
Helmholzstraße 09
52428 Jülich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. D. Eickels

Projektnummer: 21-020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Bauprodukten und -halbzeugen sowie Gartenbauartikeln.
- 1.2 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).
- 1.3 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/ Eisenkurzwaren, 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.
- 1.4 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.
- 1.5 Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig.
- 1.6 Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Gebiet
 1. Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit innerhalb des Gebietes errichteten Betrieben.
 2. Wagenpflegehallen und Waschanlagen für Pkw, die an eine Tankstelle innerhalb des Gebietes angegliedert sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 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.
- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
- 2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 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.
- 2.5 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.

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
- 3.2 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
 - Einfriedungenzulässig.
- 3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 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.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 3 % der von dem Gebäude insgesamt überbauten Fläche zulässig.

5 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 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.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
- 6.2 Straßenbäume sind durch bauliche Anlagen (z.B. Hochbord, Rammschutz) vor mechanischen Schädigungen zu schützen.

7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste A innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: hochstämmige Laubbäume			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Salix alba	Weiß-Weide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix fragilis	Bruch-Weide
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winterlinde
Populus tremula	Espe		Kopfweiden

7.2 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.

Pflanzliste B: Hochwachsende Sträucher, kleine Bäume			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix cinerea	Grauweide
Corylus avellana	Hasel	Salix triandra	Mandelweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix viminalis	Korbweide
		Regionaltypische Obsthochstämme	

Pflanzliste B: Niedrigwachsende Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt	Rosa arvensis	Feld-Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose

7.3 Die private Grünfläche ist mit einer krautreichen Wiese einzusäen, auf der einzeln Bäume der Liste (unter 7.2) zu pflanzen sind.

8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 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 dB(A) in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

9.1 Innerhalb der Grünfläche mit Abwasseranlage ist eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde herzustellen.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.

10.2 Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkung (Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons), die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.

10.3 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.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

Die Baufeldfreimachung (ins. Gehölzentnahme) darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres.

Sofern sich der Baubeginn ohne zeitliche Unterbrechung an die durchzuführenden Rodungen anschließt bzw. vor Ende Februar begonnen wird, ist keine Bauzeitenregelung erforderlich. Ist ein Baubeginn vor Beginn der Brutzeit nicht möglich, sind weitere Maßnahmen durchzuführen:

Vor Beginn der Arbeiten sollen der Vorhabenbereich und sein näheres Umfeld auf besetzte Brutstätten untersucht werden:

Bei negativem Nachweisergebnis können die Baumaßnahmen ohne weitere zeitliche Einschränkung durchgeführt werden.

Werden besetzte Brutstätten vorgefunden, ist der Baubeginn erst nach dem Ende der Brut-/Aufzuchtzeiten der nachgewiesenen Brutvögel möglich.

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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).