

| Textliche Festsetzungen  |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br>(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  | <p>1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>1.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Jülicher Liste als Hauptsortiment sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Kleingewerbebetrieben stehen und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind zulässig.</p> <p>1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.</p> <p>1.4 Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung i.V.m. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (bezugnehmend auf 4. BImSchV vom 15.07.2006) sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.</p> <p>1.5 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Gewerbegebiet ausnahmsweise die in den nächsthöheren Abstandsklassen der Abstandsliste zulässigen Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.</p>   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>(9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)  | <p>2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)</p> <p>2.2 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.</p> <p>2.3 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, der mittleren Wandhöhen und der Abstandsflächen ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Der untere Bezugspunkt wird auf 93,85 m über NNH festgesetzt und darf durch die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,50 m über- und unterschritten werden.</p> <p>2.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhen entsprechenden Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.</p> <p>2.5 Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bereichs des vermuteten Bodendenkmals wird die untere Höhenlage baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Gebäudetiefe (GT) bestimmt. Die GT wird als der jeweils tiefste Punkt einer jeweiligen baulichen Anlage definiert. Fundamente, Leitungen und Kanäle sind als Teil der baulichen Anlage zu verstehen.</p> <p>2.6 Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bereichs des vermuteten Bodendenkmals darf die GT die bestehende Geländehöhe um maximal 50 cm unterschreiten. Die bestehende Geländehöhe wird bestimmt durch die zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte 1 bis 8. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen. Ausnahmen darf die GT um mehr als 50 cm unterschritten werden, wenn fachgutachterlich sichergestellt ist, dass das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird.</p> |
| <b>3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b><br>(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)             | <p>3.1 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.</p> <p>3.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig. Der obere Bezugspunkt wird definiert als der höchste Punkt der Schallschutzmaßnahme. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 93,85 m über NNH.</p>  |
| <b>4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | <p>4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist innerhalb der Fläche „M1“ eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen.</p> <p>4.2 Die Fläche „M2“ ist mit einem geeigneten Regio-Saatgut aus einer Gräser-Wildkrautmischung (50/50 oder 70/30) einzugrünen.</p> <p>4.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „M3“ ist als einreihige Schnitthecke mit heimischen Gehölzen und jährlichem Formschnitt anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>4.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind an der an die Maßnahmenfläche angrenzende Gebäudewand drei Nistkästen für Feldsperlinge und Stare sowie eine Steinkauzröhre anzubringen.</p>   |

| Textliche Festsetzungen  |   |
|--|---|
| <b>5. Flächen für die Abwasserbeseitigung</b><br>(9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) | <p>Innerhalb der der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ist eine vegetationsbedeckte Versickerungsmulde mit einer Sohlenfläche von mindestens 480 m<sup>2</sup> herzustellen, in der das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern ist.</p>  |
| <b>Hinweise</b>  | <p>1. Einsichtnahme von Vorschriften<br/>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.</p> <p>2. Vermutete Bodendenkmäler<br/>Bodendenkmäler sind kraft Gesetz geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdbeugriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 II DSchG NRW. Dem Vorhabenträger kann als Nebenbestimmung zur Erlaubnis auf Grundlage des § 27 I DSchG NRW eine Untersuchungs- und Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen auferlegt werden. Für die Ausführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Denkmalfachamt erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Erdbeugriffe, die im Vorfeld von Baumaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst ausgeführt werden, sind unter Beachtung notwendiger Sicherheitsvorkehrungen archäologisch zu begleiten. Ebenso fallen mögliche Unterkonstruktionen der geplanten Baumpflanzungen wie Wurzelräume und Rigolen unter die zu begleitenden Erdarbeiten. Falls ein Verbau für Tiefbaumaßnahmen verwendet wird, muss die durchgehende Dokumentation der Profile und möglicher archäologischer Befunde gewährleistet sein. 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.</p> <p>3. Erdbebengefährdung<br/>Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse 5 nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauewerke und geotechnische Aspekte“. Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.</p> <p>4. Verwendung von Mutterboden<br/>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Ablagerungen (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p>5. Bergbau<br/>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Güsten 7“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG (Stüttenweg 2 in 50935 Köln).</p> <p>6. Sumpfungmaßnahmen<br/>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>7. Angrenzende Landesstraße<br/>Es ist eine dauerhafte Einfriederung ohne Zugang zur L213 vorzusehen und mittels Blendschutz dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf der L213 nicht geblendet wird.</p> |

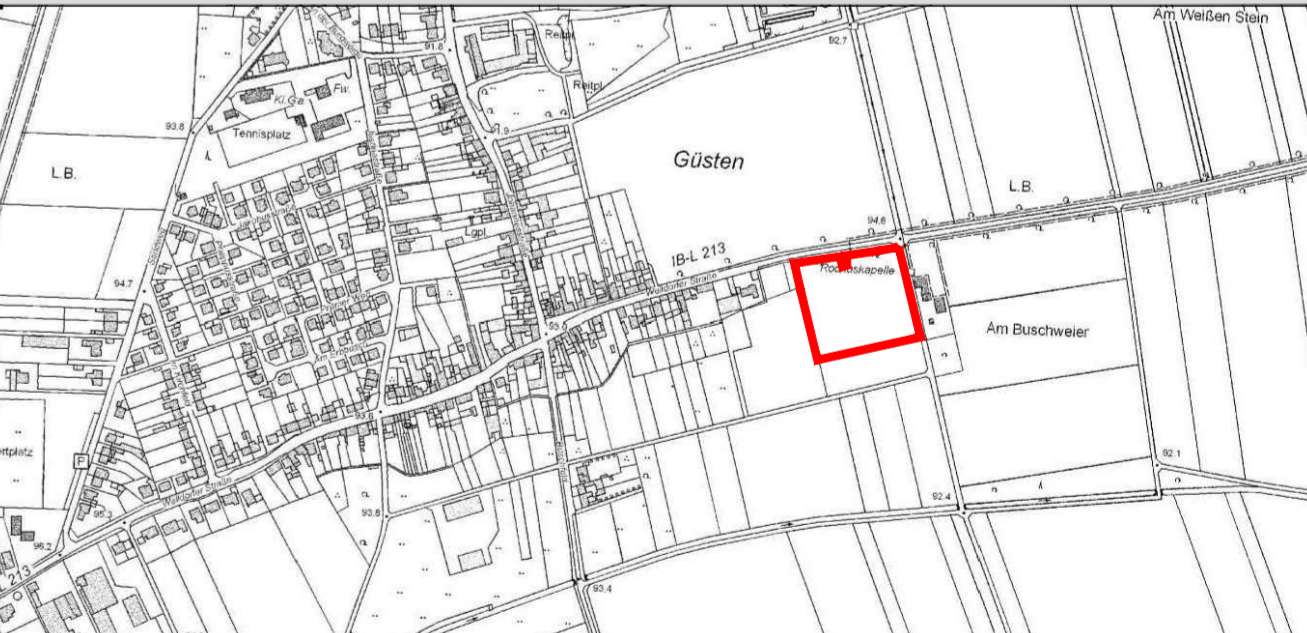
| Zeichnerische Festsetzungen   |   |
|---|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)                        | <p>GE Gewerbegebiet</p>   |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)           | <p>0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>GH=10,50m Höchstmaß der Gebäudehöhe</p> <p>11 × 104,40 Höhenbezugspunkte</p> |
| <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br>(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO) | <p>a Bauweise</p> <p>a Abweichende Bauweise</p>   |
| <b>4. Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)                                 | <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>   |
| <b>5. Grünflächen</b><br>(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)                                     | <p>Öffentliche Grünfläche</p>   |

| Kennzeichnungen   |  |
|---|--|
| <b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 60 BauGB) | <p>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> |
| <b>7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung</b><br>(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)  | <p>Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen</p>  |
| <b>8. Sonstige Planzeichen</b>  | <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>                 |
| <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>  | <p>Vermutetes Bodendenkmal § 9 (1) BauGB</p>   |

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Gebäude                     | Flurkarte   |
| Durchfahrt, Arkade          | Flurstücksgrenze  |
| FD Flachdach                | 1625 Flurstücksnummer   |
| II Anzahl der Vollgeschosse | 65,38 vorh. Höhen   |
| 5,00 Längenausmaß           | Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. |
| 85,00 Parallelausmaß        |   |
| 90° Winkelmaß               |   |

### Übersicht (ohne Maßstab)



**STADT JÜLICH**  
Bebauungsplan Nr.9  
"Am Buschweiher II"  
Ortslage Güsten  
- Entwurf -



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

|  |   |   |  |   |  |
|--|---|---|--|---|--|
| <b>Entwurf</b><br>VDH<br>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH<br>Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz<br>Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh-projekt.de | <b>1. Aufstellung</b><br>Der Rat der Stadt Jülich hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. | <b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b><br>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.                         | <b>5. Auslegungsbefehl</b><br>Der Rat der Stadt Jülich hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  | <b>7. Beteiligung der Behörden</b><br>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. | <b>9. Bekanntmachung</b><br>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan 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  | Datum / Unterschrift Bürgermeister   |
| <b>Plangrundlage</b><br>Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Franken mit Stand vom Juni 2022 erstellt.                                     | <b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b><br>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am ..... ortsüblich bekannt gemacht. | <b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b><br>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><br>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. | <b>8. Satzungsbeschluss</b><br>Der Rat der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.   |  |
| Datum / Unterschrift Bürgermeister   | Datum / Unterschrift Bürgermeister  | Datum / Unterschrift Bürgermeister  | Datum / Unterschrift Bürgermeister   | Datum / Unterschrift Bürgermeister  |  |

| 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. 39)  |  |
| 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)   |  |
| Planzeichenerordnung (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 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)                     |  |
| 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. |  |

|                             |                      |                   |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Z-Nr.: PM-B-22-018-BP-01-02 | Maßstab: 1 : 500     | Stand: 06.06.2024 |
| bearbeitet: Straube         | gezeichnet: Michalke |                   |