TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
Zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79, 8. Änderung „Königskamp II“

Stadt Jülich

März 2025
Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.

Technische Infrastruktur | Technisches Facility Management West | Linder Höhe | 51147 Köln

Außenstelle | Im Langenbroich 13 | 52428 Jülich

Verfasser:

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Planungsgruppe MWM

Neuenhofstraße 110

52078 Aachen

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen sind teilweise im weiteren Verfahren noch weiter zu konkretisieren. Diese orientieren sich auch an dem westlich bestehenden Bebauungsplan Jülich Nr. 79, 6. Änderung „Königskamp II".

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung; hier: Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten; Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution, Sex-Clubs, Massagesalons, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen; Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros;
- Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.
- Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen („Annexhandel").

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. Planeintrag bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses (früher: Staffelgeschoss). Bei Pultdächern gilt als max. Gebäudehöhe die Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).

2.2 Einzelne technische Einrichtungen (z. B. Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3.2 Nicht überbaubare Flächen sowie explizit für Stellplätze gekennzeichnete Flächen sind von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zulässig sind Grün- und Verkehrsflächen.

4. Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Minderung von Lichtemissionen (V3)

Alle Leuchtmittel sind nur so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen (z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik). Nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sind zulässig. Die Abstrahlung der Beleuchtung von Stellplätzen in die offene Landschaft ist durch zeitliche und räumliche Beschränkung auf den absolut

notwendigen Umfang zu minimieren (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern, keine Dauerbeleuchtung, niedrige Leuchtpunkthöhe). In Richtung der angrenzenden Ackerflächen empfiehlt sich der gänzliche Verzicht auf Beleuchtung, oder -sofern zwingend notwendig- der Einsatz möglichst niedriger und abgeschirmter Leuchten. Die Vorgaben sind auch während der Bauarbeiten einzuhalten (während der Dunkelstunden insb. im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober).

Von Lichtemissionen freizuhalten sind insbesondere die Gehölz-/Waldrandbereiche am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Grundstücks 625, um mögliche Störungen lokaler Fledermauspopulationen zu vermeiden.

Entsprechende Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen sind auch im Fall einer Baustellenbeleuchtung zu berücksichtigen.

5.2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (V4)

Große Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen und in nicht spiegelnder Weise auszuführen. Alternativ kann zur Entschärfung von Gefahren transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedrucktes Vogelschutzglas verwendet werden. Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung) sind zu vermeiden. Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

5.3 Bis zur Offenlage werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konkretisiert.

II Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

6. Werbeanlagen und Beleuchtung

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

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

6.3 Auf eine nächtliche Beleuchtung des Geländes im Südosten ist zu verzichten. Die verbleibenden Lichtkegel der nächtlichen Beleuchtungen müssen gegen den Wald nachhaltig abgeschirmt werden. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

HINWEISE

1. Artenschutz

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG im Einzelfall zu prüfen und zu beachten.

V1 Vermeidung baubedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

In nordöstlichen und südöstlichen Randbereichen des Grundstücks vorhandene zusammenhängende Gebüsche und gebüschreiche Waldränder sowie ältere Bäume liegen vollständig in Bereichen, die im Vorentwurf der B-Planänderung als „private Grünflächen" sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt sind. Somit ist nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen auszugehen. Diese Bereiche sind auch von baubedingten Eingriffen bzw. Inanspruchnahmen freizuhalten.

V2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Eingriffe in Gehölzaufwuchs und Vegetationsflächen können zu direkten Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und bebrüteten Nestern führen. Diesbezügliche Risiken sind generell durch entsprechend geeignete Maßnahmen zu vermeiden, z.B. durch Durchführung der Gehölzrodung und Räumung der Vegetation außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (Durchführung im Zeitraum 1.10. bis 28.2.) und ggf. Freihalten der Bereiche von Vegetationsaufwuchs bis zum Beginn der Baumaßnahmen.

Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

2. 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 der Fachbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdedektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – ist zu beachten.

4. Hochspannungsfreileitung (110-KV-Leitung)

Durch das Plangebiet verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Jülich – KFA Jülich, Bl. 0287 (Maste 9 bis 10). Die Westnetz GmbH weist auf folgendes hin: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden

Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

5. Starkregenereignisse

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Schwellen an Eingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung geschützt anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

6. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

7. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Jülich, Amt 61 - Planungsamt, Rathaus, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.