

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbefläche Heckfeld"  
(Rechtskraft 25.07.2008)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Obergrenze der GRZ von 0.8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf nicht überschritten werden.

#### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

#### 1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist das gewachsene Erdreich an der höchsten überbaubaren Stelle.
- Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m.

#### 1.4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das Niederschlagswasser ist in die nahegelegene Rur abzuleiten.

#### 1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung der privaten Anpflanzflächen und der nichtversiegelten Bereiche des Plangebietes landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

##### Bäume

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide

- Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der o. a. Artenliste, mehrreihig, Pflanzenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 – 9 Pflanzen je Art durchzuführen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- Das Plangebiet ist zur Bundesstraße 56 - Westring - dauerhaft einzufrieden. In diesem Bereich ist gegebenenfalls für einen Blendschutz zur B 56 zu sorgen.

#### 1.6 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, dürfen nicht in separat stehenden Gebäuden errichtet werden, sondern müssen in den Betriebsgebäuden integriert werden.

## Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Gewerbefläche Heckfeld

Gemarkung Jülich, Flur 6, Flurstücke 537, 584, 605, 677

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
1	1.2	versiegelte Fläche	9.124,00		0	1	0,5	4.562,00
2	1.3	wassergebundene Decke	2.925,00		1	1	1	2.925,00
3	5.3	Brache > 15 Jahre	1.158,00		6	1	6	6.948,00
3	5.3	Brache > 15 Jahre (Ausgleichsfläche Gereonstraße)	1.533,00		7	1	7	10.731,00
			<b>14.740,00</b>		<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>25.166,00</b>

### B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung

	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )		Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
			m <sup>2</sup>	%				
1	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0.8)	11.792,00	80	0	1	0	0,00
1	1.1	versiegelte Fläche	2.433,00	16,5	0	1	0	0,00
2	2.2	Straßenbegleitgrün	297,00	2	3	1	3	891,00
2	2.2	Straßenbegleitgrün	218,00	1,5	3	0,8	2,4	523,20
			<b>14.740,00</b>		<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>1.414,20</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b> ( Gesamtflächenwert B : 1.414,20 - Gesamtflächenwert A : 25.166,00)	<b>-23.751,80</b>
--	-------------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt wird.

23.751,80 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Fläche Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 mit der Wertigkeit von 4 ÖP/qm wird ein Auwald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 ÖP/qm hat. Aus der Berechnung  $23.751,80 / (7 - 4)$  ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 7.917,27 qm.