

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79 "Königskamp II",
3. Änderung
(Rechtskraft 11.04.2008)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 9 sowie 16 bis 21 BauNVO)

- Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen).
- Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nicht jedoch freistehende Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
- Ausgeschlossen sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen 1 - 4 der Abstandsliste 2007 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen).
- Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl GRZ und der Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich ist nach § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl darf durch offene Lagerflächen und Stellplätze auf bis zu 0,8 überschritten werden.
- Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze in nicht versiegelnder Bauweise auf bis zu 0,9 überschritten werden. Als nicht versiegelnde Bauweise gelten eine wassergebundene Decke sowie Flächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von 30 % in den Fugen oder am Flächenrand.
- 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.

1.2 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO)

- Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, wenn zur Grundstücksgrenze nicht ein Abstand gehalten wird, der die Errichtung eines weiteren Gebäudes in geschlossener Bauweise in diesem Zwischenraum ermöglicht.
- Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen umschrieben, die durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3 % der von dem Gebäude insgesamt überbauten Fläche überschritten werden können.

1.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken allein
 - Wege und Zufahrten,
 - Stellplätze,
 - Lagerflächen bis zu 3,50 m Gesamthöhe,
 - Werbeanlagen bis zu 7,00 m Gesamthöhe,
 - Lärmschutzanlagen,
 - Sichtschutzanlagen und
 - Einfriedungenzulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.4 Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Je Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von nicht mehr als 12,00 m Breite, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Bei Grundstücken mit einer mehr als 30,00 m langen Grenze an der Straßenverkehrsfläche ist eine weitere Zufahrt von bis zu 12,00 m Breite zulässig.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf den Grundstücken anfallendes, unbelastetes Dachflächenwasser ist in das Grabensystem der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu leiten.

1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- In den Baugrundstücken darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen etc.) 5 % der Gesamtgehölzindividuenzahl nicht überschreiten.
Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.
- Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Bäume für die Stellplatzflächen:

Acer pseudopltanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Ebersche
Tilia cordata	-	Winterlinde

- Innerhalb der privaten Parkplatzfläche ist je 500 qm ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Wurzelhals zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Pflege bzw. der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich im Winterhalbjahr vorgenommen werden.

Bäume für die Parkplatzflächen:

Acer pseudopltanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix spec.	-	Weiden in Arten
Tilia cordata	-	Winterlinde
Kopfweiden		
Regionaltypische Obsthochstämme		

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkungen (z.B. Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons) die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.