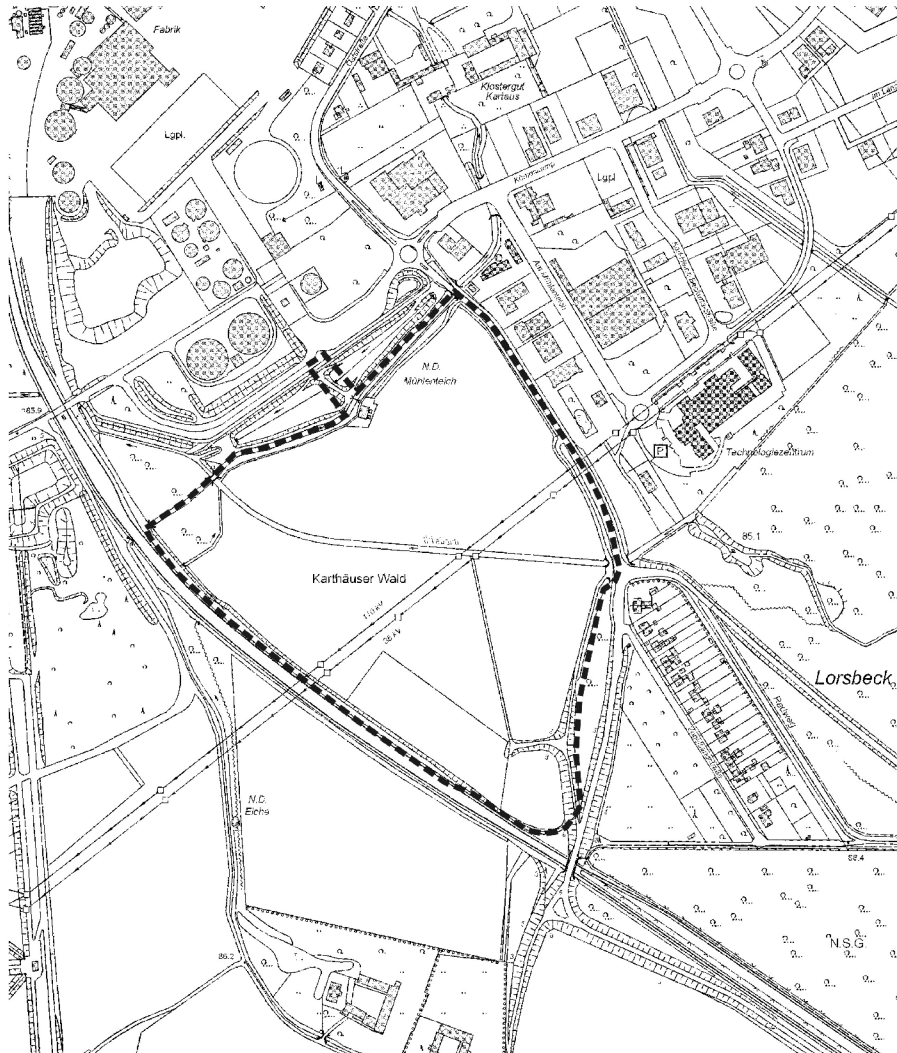


Stadt Jülich

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Jülich Nr. 92 "Karthäuser Wald" (Rechtskraft: 24.04.2009)



Fassung zum Satzungsbeschluss, unverändert auf Grundlage der
Fassung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 19. November 2008

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränkte Industriegebiete (Gle)

(gemäß § 9 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Baugebiete Gle 1 bis Gle 3 gegliedert.
- 1.2 In den Gle-Gebieten sind
- Einzelhandelsnutzungen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1 bis Gle 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz gemäß den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 nachweislich erfüllen.

2 Immissionsschutzfestsetzungen

2.1 Lärm-Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete Gle 1 bis Gle 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Geräusch-Emissionskontingente pro m² der geplanten Gle-Flächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Baugebiet Gle 1.1 - tags: 57, nachts: 44
Baugebiet Gle 1.2 - tags: 60, nachts: 46
Baugebiet Gle 2.1 - tags: 58, nachts: 44
Baugebiet Gle 2.2 - tags: 58, nachts: 48
Baugebiet Gle 3.1 - tags: 62, nachts: 50
Baugebiet Gle 3.2 - tags: 61, nachts: 49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.2 Vorbeugender Immissionsschutz zu Gerüchen, Erschütterungen, Luftschadstoffen etc.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Baugebieten Gle 1 bis Gle 3 Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die andere Emissionen als Lärmemissionen erwarten lassen, nur dann zulässig, wenn die nachfolgend festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Grundlage der Festsetzung ist die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, (Abstandserlass NRW vom 06. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.).

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkte Industriegebiete Gle 1.1 und Gle 1.2 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis VI (200 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 mit anderen Emissionen als Lärmemissionen oder Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem anderen Emissionsverhalten als Lärmemissionen nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW 2007 können in den als Gle 1.1 und Gle 1.2 gegliederten Gebieten ausnahmsweise die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m-Klasse) und die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m-Klasse) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Einzelfall der konkrete Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass durch andere Emissionen als Lärmemissionen keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkte Industriegebiete Gle 2.1 und Gle 2.2 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis V (300 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 mit anderen Emissionen als Lärmemissionen oder Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem anderen Emissionsverhalten als Lärmemissionen nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW 2007 können in den als Gle 2.1 und Gle 2.2 gegliederten Gebieten ausnahmsweise die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m-Klasse) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Einzelfall der konkrete Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass durch andere Emissionen als Lärmemissionen keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkte Industriegebiete Gle 3.1 und Gle 3.2 gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I (1500 m-Klasse) bis IV (500 m-Klasse) der Abstandsliste 2007 mit anderen Emissionen als Lärmemissionen oder Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem anderen Emissionsverhalten als Lärmemissionen nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses NRW 2007 können in den als Gle 3.1 und Gle 3.2 gegliederten Gebieten ausnahmsweise die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV (500 m-Klasse) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Einzelfall der konkrete Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass durch andere Emissionen als Lärmemissionen keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen V (300 m-Klasse) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in offenen Anlagen Stoffe, von welchen bei längerer Lagerung eine Geruchsbelästigung ausgehen kann in offenen Anlagen nur kurzfristig (maximal eine Woche) gelagert, verarbeitet oder umgeschlagen werden.

3 Nebenanlagen

(gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten Gle 1 bis Gle 3 die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4 Maß der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-20 BauNVO)

4.1 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den eingeschränkten Industriegebieten (Gle) erfolgt als Definition der Oberkante der gesamten baulichen Anlage. Die Höhen werden als Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben.

4.2 Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern dies gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist, sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (wie z.B. Treppenhäuser oder technische Einrichtungen wie Fahrstuhlschächte, Speicher- und Lageranlagenteile etc.) im gesamten Plangebiet zulässig.

5 Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 29 und 8 der Flur 47 vorgesehen.

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Zuckerfabrik Jülich AG bzw. deren Rechtsnachfolger vorgesehen.

Es wird ein Geh- und Fahrrecht (GF 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b, 20 und 25 a und b BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung als Maßnahme M 1 gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Wiesen- und Staudenbereiche sind maximal einmal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anlage von Initialpflanzungen von Einzelgehölzen und Gebüsch soll in einer aufgelockerten Struktur gruppenweise erfolgen. Anpflanzungen sind truppenweise bzw. in Verbänden auf maximal 30 % der Fläche vorzunehmen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bei der Anpflanzung sind insbesondere folgende Baum- und Straucharten zu berücksichtigen:

Bäume 2.Ordnung

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>

7.2 In den in der Planzeichnung als Maßnahme M 2 gekennzeichneten Flächen ist eine dichte und geschlossene Anpflanzung vorzusehen. Die Baumreihe aus Winterlinde entlang der Dürener Straße ist einer neuen Aufwallung zum Plangebiet hin vorzulagern. Auf der Aufwallung ist eine Bepflanzung aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser 15 % der Fläche als flache Versickerungsmulden oder Rigolen auszubilden.

Bei der Anpflanzung sind insbesondere folgende Baum- und Straucharten zu berücksichtigen:

Bäume 1. Ordnung (Baumreihe entlang Dürener Straße L 253)

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
-------------	----------------------

Bäume 2.Ordnung

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Feldhecke / Sträucher

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Anpflanzung ist

- als einreihig angepflanzte Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung in einem Abstand von 15 - 20 m und
- als eine vierreihig angelegte Feldgehölzhecke bestehend aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern mit anschließendem Krautsaum auszubilden. Bei der Anpflanzung sind ein Reihenabstand von 2,00 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander zu versetzen. Keine Pflanzenart soll mit ihrem Einzelanteil zu mehr als 15% verwendet werden. Die Pflanzung der Sträucher hat jeweils in Gruppen von 2-5 Stück in der Pflanzqualität Sträucher 2xv o.B. 60 – 100 zu erfolgen. Die Pflanzung der Bäume hat in einem Abstand untereinander von 15 m zu erfolgen und ist in den mittleren Pflanzreihen in der Pflanzqualität Heister 3xv m.B. 250-300 vorzunehmen.

Die ausschlagfähigen Sträucher sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

- 7.3 In den in der Planzeichnung als Maßnahme M 3 gekennzeichneten Flächen sind strukturreiche Gehölzriegel zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu schaffen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Bei der Anpflanzung sind insbesondere folgende Baum- und Straucharten zu berücksichtigen:

Bäume 1. Ordnung

Silberweide	<i>Salix alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus patraea</i>

Bäume 2.Ordnung

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Feldhecke / Sträucher

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Rubus nigrum</i>

Die Anpflanzung ist in abwechselnden Gruppen von

- a) einer einreihig angepflanzten Baumhecke mit Bäumen 1. Ordnung mit einer vorgelagerten Reihe aus Feldgehölzen und abschließendem Krautsaum und
- b) einer vierreihig angelegten Feldgehölzhecke bestehend aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern mit anschließendem Krautsaum auszubilden. Bei der Anpflanzung ist ein Reihenabstand von 2,00 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander zu versetzen. Keine Pflanzenart soll mit ihrem Einzelanteil zu mehr als 15% verwendet werden. Die Pflanzung der Sträucher hat jeweils in Gruppen von 2-5 Stück in der Pflanzqualität Sträucher 2xv o.B. 60 – 100 zu erfolgen. Die Pflanzung der Bäume hat in einem Abstand untereinander von 15 m zu erfolgen und ist in den mittleren Pflanzreihen in der Pflanzqualität Heister 3xv m.B. 250-300 vorzunehmen.

Die ausschlagfähigen Sträucher sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

- 7.4 Im Bereich der Schutzstreifen der oberirdischen 110-kV- bzw. 35-kV-Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Gehölzen nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3,0 m zulässig. Auch außerhalb der Schutzstreifen ist nur eine Anpflanzung von Bäumen zulässig, die bei einem Baumumbruch auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe die Leitung nicht gefährden.
- 7.5 Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten.