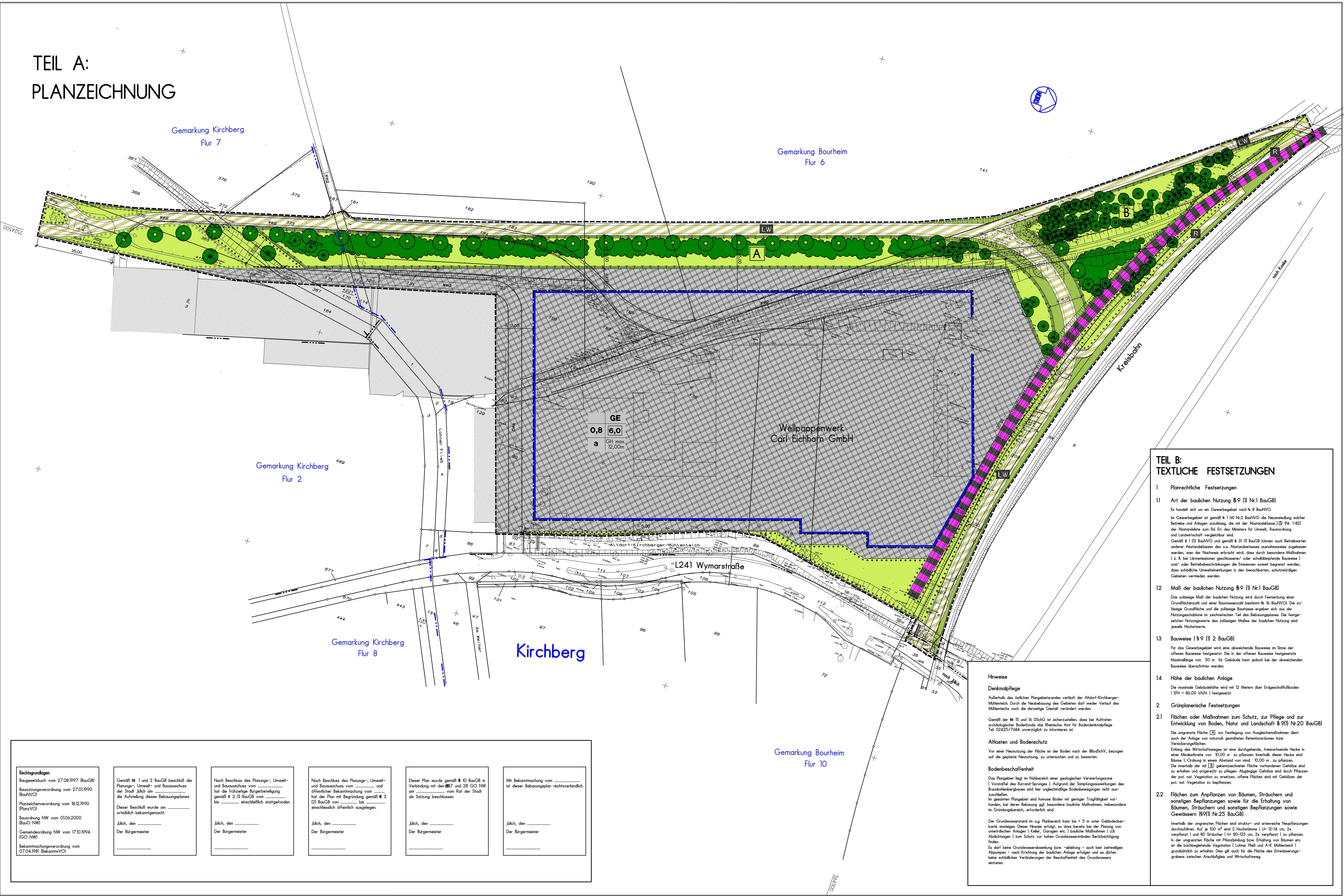


TEIL A:
PLANZEICHNUNG



Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB) Bauordnungsverordnung vom 27.01.1990 (BauVO) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanVO) Bauordnung NW vom 01.06.2000 (BauO NW) Genehmigungsordnung NW vom 17.10.1994 (GO NW) Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (BekanntmVO)	Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloß der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Jülich am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Dieser Beschluß wurde am öffentlich bekanntgemacht. Jülich, den Der Bürgermeister	Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich stattgefunden, einschließlich öffentlich ausgetragen. Jülich, den Der Bürgermeister	Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom hat der Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von bis einschließlich öffentlich ausgetragen. Jülich, den Der Bürgermeister	Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 28 GO NW am vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Jülich, den Der Bürgermeister	Mit Bekanntmachung vom ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Jülich, den Der Bürgermeister
--	---	---	---	--	--

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Im Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) Nr.2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die mit der Abstandklasse 3 (N. 1-92) der Abstandstabelle zum Rd. Ent. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vergleichbar sind.
Gemäß § 1 (5) BauNVO und gemäß § 31 (1) BauGB können auch Betriebsarten anderer Abstandsklassen des o.a. Abstandsklassen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene/ oder schalldämpfende Bauweise) und/ oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungscharakteristika im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die in der offenen Bauweise festgesetzte Maximalgröße von 50 m für Gebäude kann jedoch bei der abweichenden Bauweise überschritten werden.
- Höhe der baulichen Anlage
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12 Metern über Erdgeschloßfußboden (ERH = 86,00 UNN) festgesetzt.
- Grünplanerische Festsetzungen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB
Die umgrenzte Fläche (A) zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen dient auch der Anlage von naturnah gestalteten Retentionsräumen bzw. Versickerungsflächen.
Entlang des Wirtschaftsweges ist eine durchgehende, freiwachsende Hecke in einer Mindestbreite von 10,00 m zu pflanzen. Innerhalb dieser Hecke sind Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von mind. 10,00 m zu pflanzen. Die innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen, offene Flächen sind mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation zu bepflanzen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) Nr.25 BauGB
Innerhalb der umgrenzten Flächen sind struktur- und artenreiche Bepflanzungen durchzuführen. Auf je 100 m² sind 2 Hochstämme (U: 12-14 cm, 2x verpflanzt) und 80 Sträucher (H: 80-125 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen. In der umgrenzten Fläche mit Pflanzbindung bzw. Erhaltung von Bäumen etc. ist die bestehende Vegetation (Laub- und Nadelbäume und A-K-Mischwald) grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für die Fläche des Entwässerungsgrabens zwischen Anschlußgleis und Wirtschaftsweg.

Hinweise

Denkmalpflege
Außerhalb des städtischen Planungsbereiches verläuft der Altort-Kirchberger-Mühlenteich. Durch die Neubebauung des Gebietes darf weder Verlauf des Mühlenteiches noch die derzeitige Gestalt verändert werden.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG ist sicherzustellen, dass bei Auftreten archäologischer Bodendenkmale das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Tel. 02425/7584 unverzüglich zu informieren ist.

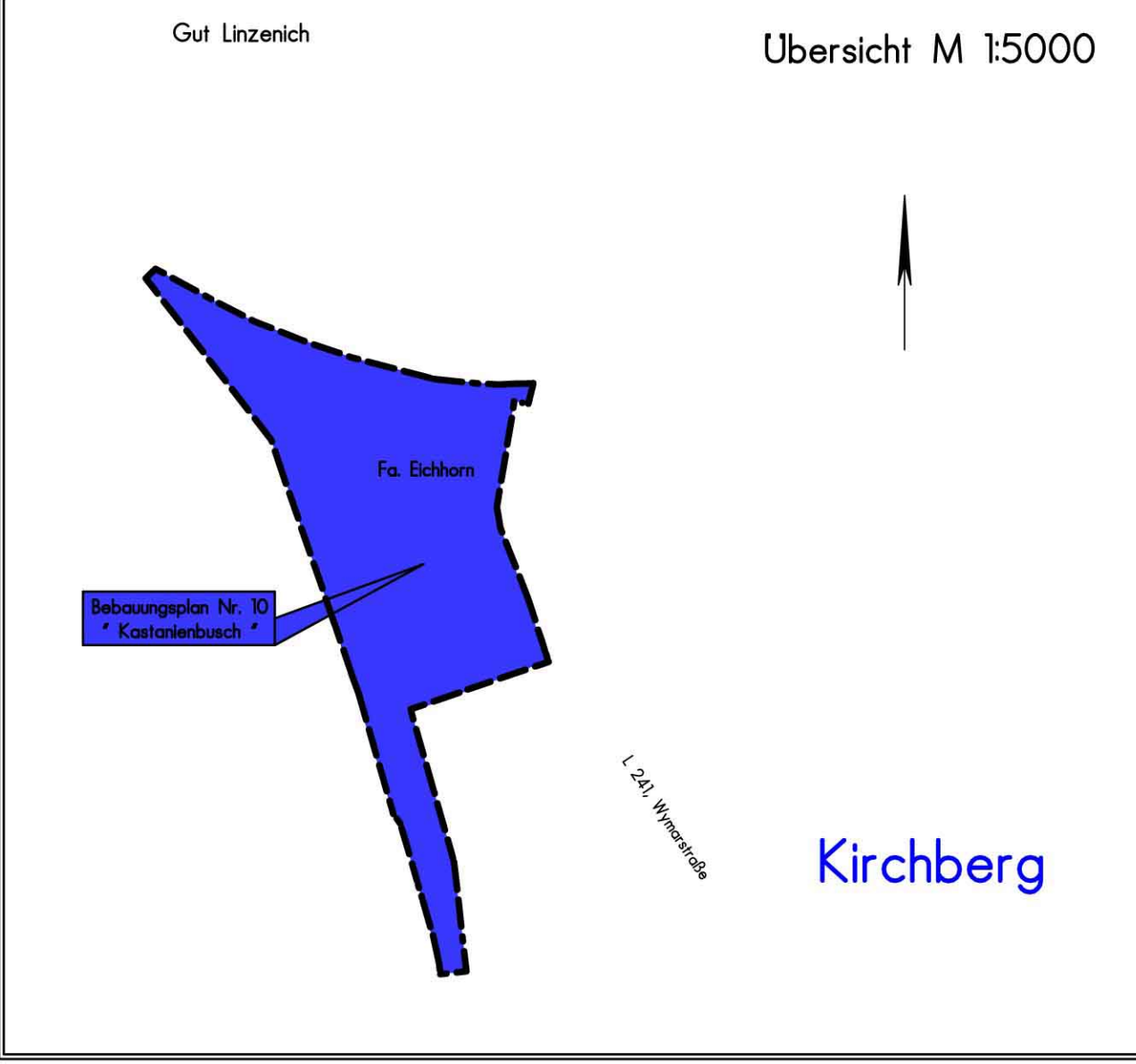
Alllasten und Bodenschutz
Vor einer Neunutzung der Fläche ist der Boden nach der BBSchV, bezogen auf die geplante Neunutzung, zu untersuchen und zu bewerten.

Bodenbeschaffenheit
Das Plangebiet liegt im Nördlichen Bereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstoß des Rurand-Sprungs). Aufgrund der Sumpfungsanforderungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
Im gesamten Plangebiet sind humose Böden mit geringer Tragfähigkeit vorhanden, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Der Grundwasserstand im o.g. Planbereich kann bis < 5 m unter Geländeoberkante ansteigen. Dieser Hinweis erfolgt, so dass bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt finden.
Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Absenken - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Legende

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
6,0 Baumassenzahl
GH max. 12,00m max. Gebäudehöhe über Bezugspunkt
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Nutzungscharakteristika
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl GRZ Baumassenzahl
Bauweise max. Gebäudehöhe
- Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg
Radweg
Bahnanlagen
- Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit der Nutzung als Retentionsraum bzw. Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
Erhalt und Pflanzung einer geschlossenen Gehölzfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Erhalt von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
----- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung des Wirtschaftsweges
----- Fläche für Abtragung zur Herstellung des Wirtschaftsweges



Stadt Jülich
Bebauungsplan Nr. 10, M. 1:500
"Kastanienbusch", Ortsteil Kirchberg
Bebauungsplan

Planverfasser:
Ingenieurbüro Norbert Behler VDI
52379 Langerwehe, Uthausgasse 17, Tel. 02423/94200

Aufgestellt: September 2001

Geändert: