

Satzung der Stadt Jülich

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich "Am Weihberg"

(Rechtskraft 05.04.2012)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.07.2011 in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Jülich in seiner Sitzung am 23.02.2012 folgende Außenbereichssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Am Weihberg" sind entsprechend der Darstellung im beiliegenden Kartenausschnitt (Maßstab 1 : 5.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.
- (2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
 - a) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über "Fläche für die Landwirtschaft" widersprechen oder
 - b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (3) Ein Vorhaben ist zulässig, wenn
 - a) es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der dort herrschenden charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt,
 - b) sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen,
 - c) die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Zulässigkeit kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich außerdem danach, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört und der Immissionsanspruch des Außenbereiches gewahrt wird.

§ 3 Hinweise

- **Bauliche Maßnahmen an Bundes-, Land- und Kreisstraßen**

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt direkt an der B 56 "Aachener Landstraße". das der Bundesstraße nächstgelegene Gebäude hat neben der direkten Anbindung zusätzlich einen Parkplatz, der eine zusätzliche Zufahrt zur B 56 hat. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Bündelung sämtlicher Erschließungen über "Königshäuschen" hergestellt wird. Weitere Bebauung ist nur in einem Abstand von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 56, gestattet. (Anbauverbotszone).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) in Verbindung mit § 25 StrWG NRW – bei Bundesstraßen § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

- **Bodendenkmal**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425 / 9039 – 0, Fax 02425 / 9039 – 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- **Grundwasserverhältnisse**

Im Plangebiet kann der Grundwasserstand flurnah, das heißt weniger als 2 m unter Geländeoberfläche, ansteigen. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken (Keller, Garage, Leitungen etc.) sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Es darf keine Grundwassersenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

- **Immissionsschutz**

Im Bereich des Satzungsgebietes können Immissionseinwirkungen aus landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung als ortsübliche Vorbelastung auftreten. Diese müssen die Bewohner eines Wohnhauses im Satzungsbereich wie die Bewohner eines Dorf- oder Mischgebietes hinnehmen.

Das Satzungsgebiet ist durch die Bundesstraße 56 "Aachener Landstraße" lärmtechnisch vorbelastet. Hieraus können sich im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Daher ist bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm für immissionsempfindliche (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch die Orientierung von Tür-

und Fensteröffnungen und die Anordnung von Schlafräumen an der der Verkehrsstrasse abgewandten Gebäudeseite sowie durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Bauteile, Fenster) ein ausreichender Schutz der Innenräume sicherzustellen. Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die "Allgemeinen Forderungen" des Landesbetrieb Straßenbau (s. Anlage) sind zu beachten.

- **Landschaftsrechtliche Eingriffsregelung**

Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange werden im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

- **Öffentliche Bahnstrecke**

Mit Bescheid Nr. II B 3 - 90-196/54 vom 07.01.2008 des Ministerium für Bauen und Verkehr NRW wurde die Bahnstrecke Jülich-Nord - Puffendorf gemäß § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) stillgelegt. Auch nach der Stilllegung handelt es sich jedoch um eine gewidmete Betriebsanlage und Betriebsfläche der Eisenbahn. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG ist nicht erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betreiberin einer öffentlichen Eisenbahn-Infrastruktur in allen technischen, baulichen und betrieblichen Belangen uneingeschränkter Bestandschutz reklamiert. Auf die als Anlage aufgeführten Allgemeinen Anmerkungen und Hinweise wird verwiesen.

- **Telekommunikationsanlage**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG, Ressort SuN, Postfach 109 011, 52348 Düren in die genauen Anlagen einweisen lassen.

- **Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der EWV Energie und Wasser-Versorgung GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg. Diese Anlagen sind bei baulichen Maßnahmen entsprechend zu schützen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird empfohlen.
2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).
Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelaästigungen -, können nicht geltend gemacht werden.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB – Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen könne, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete gehen zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Rurtalbahn

Allgemeine Anforderungen und Hinweise der Rurtalbahn GmbH zur Aufstellung /Änderung und Umsetzung von Plänen (z. B. Raumordnungsplänen, Landschaftsplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie Entwurfs- und Ausführungsplänen; nachfolgend: „Plan“) mit unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf die Bahn

1. Bei den Bahnstrecken und Infrastrukturanlagen der Rurtalbahn GmbH handelt es sich um
 - a. nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmete und nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) betriebene, öffentliche Eisenbahninfrastrukturen für Personen- und Güterverkehr, die ohne zeitliche oder betriebliche Einschränkungen vorzuhalten sind, oder
 - b. nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmete, betrieblich gesperrte oder stillgelegte öffentliche Eisenbahninfrastrukturen.

Die Rurtalbahn GmbH weist vorsorglich jegliche Einschränkung - z. B. aus Gründen des Immissionsschutzes - durch die Aufstellung, Änderung oder Umsetzung eines Planes zurück. Dies gilt analog im Fall b) für eine mögliche Reaktivierung einer stillgelegten oder gesperrten Eisenbahninfrastruktur.

Jedwede Kosten, Rechtsfolgen, betriebliche und sonstige Erschwernisse, die der Rurtalbahn GmbH durch die Aufstellung, Änderung oder Umsetzung eines Planes entstehen, werden dem Veranlasser angelastet.
2. Gemäß dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) und der Eisenbahninfrastruktur-Benutzungsverordnung (EIBV) hat die Rurtalbahn GmbH jedem Zugangsberechtigten diskriminierungsfrei die Nutzung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der maximal verfügbaren Kapazität zu ermöglichen. Die Rurtalbahn GmbH akzeptiert insofern keinerlei Einschränkungen hinsichtlich Immissionswerten oder -zeiten für den Eisenbahnbetrieb.
3. Die Infrastrukturanlagen der Bahn werden laufend präventiv und korrektiv unterhalten und dem Stand der Technik angepasst. Diese erforderlichen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen dürfen durch die Aufstellung, Änderung oder Umsetzung eines Planes nicht erschwert werden.
4. Bahnübergänge (BÜ) sind nach § 11 EBO zu sichern. Die BÜ-Sicherung durch hörbare Signale („Pfeifen“) ist Bestandteil des Betriebes der Eisenbahn-Infrastruktur.
5. Sofern durch die Aufstellung oder Umsetzung eines Planes neue Bahnübergänge erforderlich oder vorhandene geändert werden, sind diese so zu planen und zu errichten, dass für die Bahn mindestens die gleichen Betriebsparameter wie im vorherigen Zustand erreicht werden. Dies beinhaltet ausdrücklich auch die Koppelung mit benachbarten Bus bzw. die Einrichtung von BÜSTRA-Anlagen. Die Rurtalbahn GmbH ist an der Planung der Bahnanlagen zu beteiligen.
6. Sofern sich durch Aufstellung und Umsetzung des Planes die Verkehrsverhältnisse an Bahnübergängen ändern, werden die daraus resultierenden Folgekosten z. B. für eine geänderte BÜ-Sicherung beim Verursacher geltend gemacht (Veranlasserprinzip - einseitiges Verlangen).
7. Zugänge zu den Bahnanlagen sowie insbesondere Zuwegungen zu Bahnsteigen, P&R- sowie B&R-Anlagen dürfen sowohl von neu zu errichtenden Bauwerken und Anlagen selbst, als auch während der Errichtung nicht beeinträchtigt werden.
8. Die Entwässerungssituation der Bahnanlagen in Zu- und Ablauf darf sowohl von neu zu errichtenden Bauwerken und Anlagen selbst, als auch während der Errichtung nicht beeinträchtigt werden.
9. Leitungen der Bahn (Strom- und Fernmeldeleitungen, Lichtwellenleiter, Signalkabel, Leitungen der Gas- und Wasserversorgung, Dampfleitungen, Fernwärme, Abwasserleitungen, Kanäle sowie alle sonstigen Kabel und Leitungen, die mittelbar oder unmittelbar zur Versorgung und Unterhaltung von Betriebsanlagen der Bahn genutzt oder vorgehalten werden, dürfen nicht geändert oder beeinträchtigt werden.
10. Der Zugfunk und sonstige drahtlose Kommunikation der Bahn dürfen nicht geändert oder beeinträchtigt werden.
11. Werden während der Errichtung von Bauwerken und Anlagen Bahnanlagen berührt oder anderweitig betroffen, ist die Rurtalbahn GmbH mindestens 6 Wochen vor Beginn der Maßnahme zu informieren. Ggf. hat der Vorhabensträger mit der Rurtalbahn GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen. Diese beinhaltet ggf. weitere Auflagen für die Durchführung der Maßnahme, Bau- und Betriebsanweisungen usw.
12. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die gem. Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) erforderlichen Abstände zum Gefahrenbereich der Bahn sowohl von neu zu errichtenden Bauwerken und Anlagen selbst, als auch während der Errichtung strikt einzuhalten sind.
13. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ggf. erforderliche Sichtbeziehungen sowohl von neu zu errichtenden Bauwerken und Anlagen selbst, als auch während der Errichtung freizuhalten sind.
14. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Pflege und Unterhalt jedweder grenznahen Bepflanzung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegen. Die Vegetation darf den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen oder gefährden, z. B. durch lose Äste oder behinderte Sicht auf Signale. In diesem Sinne werden Kosten von Maßnahmen zum Erhalt der betrieblichen Sicherheit sowie zur Gefahrenabwehr und ggf. damit verbundener betrieblicher Erschwernisse dem Verursacher angelastet.
15. Zum Erhalt der betrieblichen Sicherheit sind ganzjährig Maßnahmen der mechanischen und chemischen Vegetationskontrolle erforderlich. Dies betrifft grundsätzlich einen Bereich von mindestens ± 6 m aus der Gleisachse. Diese Maßnahmen dürfen durch die Aufstellung, Änderung oder Umsetzung eines Planes nicht behindert oder erschwert werden.
16. Entwicklungsflächen der Bahn z. B. für Gleisanschlüsse, Kreuzungs- und Überholgleise, Erweiterungen und Neubau von Serviceeinrichtungen gem. § 2 Abs. 3c AEG dürfen im Sinne der Förderung des Gemeinwohls nicht eingeschränkt werden.
17. Wir weisen vor dem Hintergrund der besonderen Schutzpflichten des Eisenbahnunternehmens vorsorglich darauf hin, dass nach §§ 62 ff EBO i. V. m. § 28 AEG der Aufenthalt von betriebsfremden Personen - insbesondere von Privatpersonen ohne ausdrückliche Befugnis - auf Bahnanlagen verboten ist und eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Bei schweren oder wiederholten Verstößen kann eine Straftat z. B. nach §§ 123, 315, 315a StGB vorliegen.
18. Die spätere Nutzung der durch den Plan errichteten oder geänderten Bauwerke und Anlagen darf den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für Fragen der Verkehrssicherheit als auch für alle von den geänderten Bauwerken und Anlagen ausgehenden Emissionen.

Vorsorglich weisen wir die Übernahme jeglicher Kosten und Rechtsfolgen zurück, die der Bahn infolge zusätzlicher Auflagen oder betrieblicher Erschwernisse z. B. hinsichtlich Immissionsschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz oder der Verkehrssicherung durch die Aufstellung, Änderung oder Umsetzung eines Planes entstehen.

Wir reklamieren in allen betrieblichen, technischen und sonstigen Belangen der Bahn uneingeschränkten Bestandsschutz.