

### Legende

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 4 und § 5 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)  
**2,4** Geschossflächenzahl (GFZ)  
**IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
H = max. Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

110 bzw. 35 KV-Leitung  
mit Schutzstreifen

Flächen für ... Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

hier: dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

**P** Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**M** Maßnahmenfläche "artenreiche Mähwiese"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Skizze mögliche Bebauung

### Hinweise

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)  
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, welche  
nach dem 1.1.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder versiegelt werden, versickert, verrieselt oder ortsnah in  
ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.  
Im Rahmen der konkreten Planung ist die Wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG bei der Unteren  
Wasserbehörde des Kreises Düren zu beantragen.

Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)  
Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld eines römischen Landgutes. Im Rahmen einer Prospektion  
wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet ein mehrperiodischer Fundplatz vorliegt.  
Entsprechend § 8 (1) DSchG NRW ist der Fundplatz so zu nutzen, daß die Erhaltung der Substanz auf Dauer  
gewährleistet ist. Gem. § 9 DSchG NRW bedarf eine Besichtigung der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.  
Bezüglich der Kostentragung findet § 29 DSchG NRW Anwendung.  
Dies ist bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)  
Die Vorgaben des § 64 LG NRW bezüglich Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind zu beachten.  
Eine Befreiung kann auf Antrag gem. § 69 LG NRW erteilt werden.  
Dies ist bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

#### Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe  
der Gelände- oberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann.  
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet, in dem das gesamte Plangebiet liegt, sind bei  
der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im  
Gründungsbereich, erforderlich.  
Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung des  
Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grund-  
wasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert  
sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grund-  
wassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die einschlägigen  
Vorschriften zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch  
kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen, und es  
dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

### Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO)**
- Das Gebiet dient allein der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
  - Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude). Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 4 nicht zulässig (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke). Das Gebiet dient allein der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nicht jedoch freistehende Wohngebäude. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Gliederungsbereich 4 nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).
  - Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einem branchengleichen Gewerbebetrieb zulässig, wenn sich die Verkaufsstelle in Größe und Intensität der Nutzung dem Gewerbebetrieb unterordnet.

##### 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO)

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 86,00 m NHN festgesetzt.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 102,50 m NHN, gemessen am obersten Abschluss des Daches.
- 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.

##### 3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken lediglich  
- Wege und Zufahrten,  
- Stellplätze und  
- Einfriedungen  
zulässig
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

- Die Maßnahmenfläche „artenreiche Mähwiese“ ist zu erhalten, Fehlstellen sind durch geeignete Einsatz zu ergänzen.

##### 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Lärmemission der Betriebe im Gewerbegebiet ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen,
- dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von Lw = 65 dB(A) Tagsüber und Lw = 60 dB(A) in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

##### 6. Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubb Baum der Pflanzliste innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

#### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 86 BauO NRW

##### Werbeanlagen / Beleuchtung

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkungen (Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons) die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.
- Auf eine nächtliche Beleuchtung des Geländes im Südosten ist zu verzichten. Die verbleibenden Lichtkegel der nächtlichen Beleuchtungen müssen gegen den Wald nachhaltig abgeschirmt werden. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

##### Anlage zu den Textlichen Festsetzungen

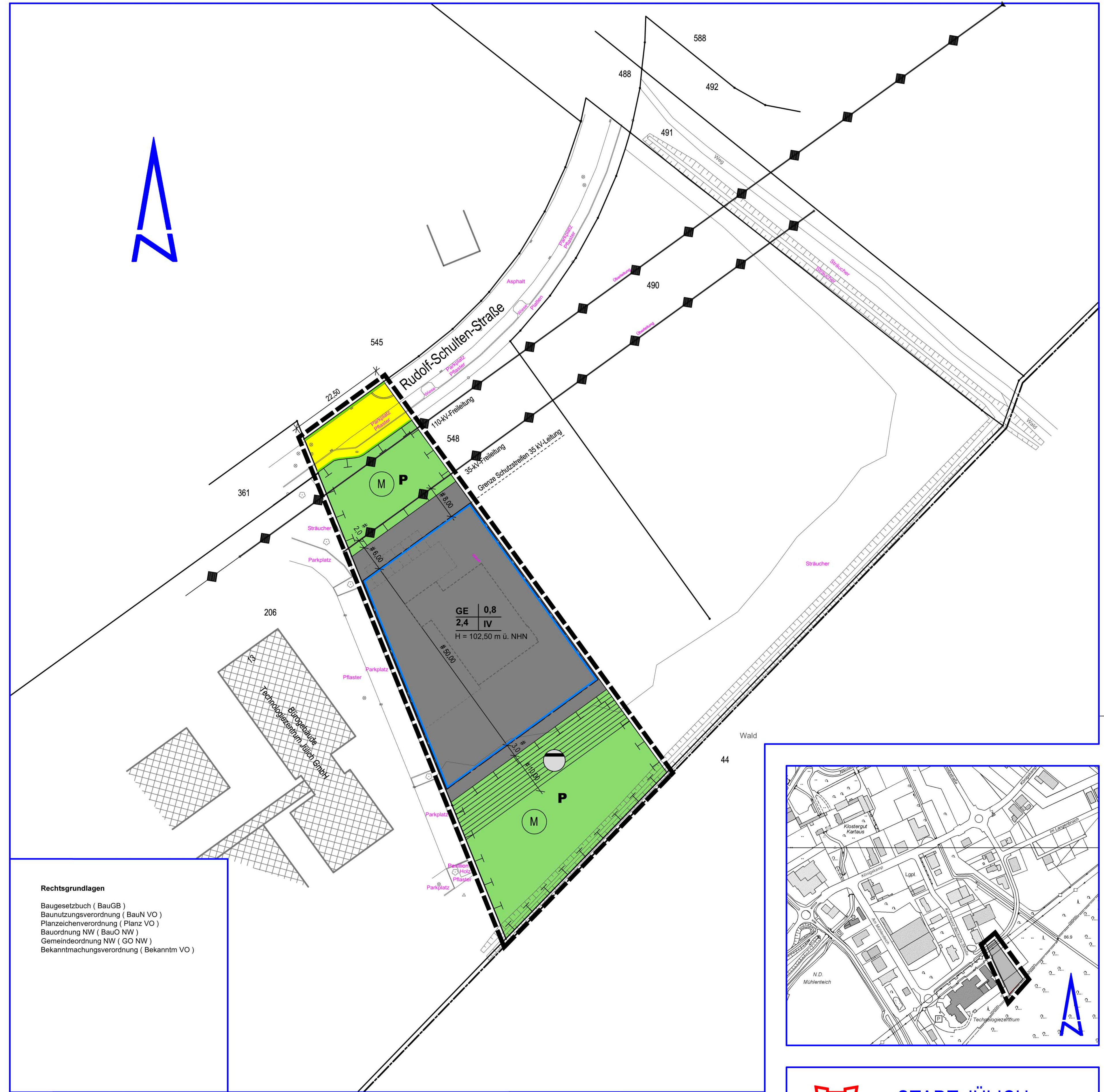
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

##### Bäume für die Stellplatzflächen

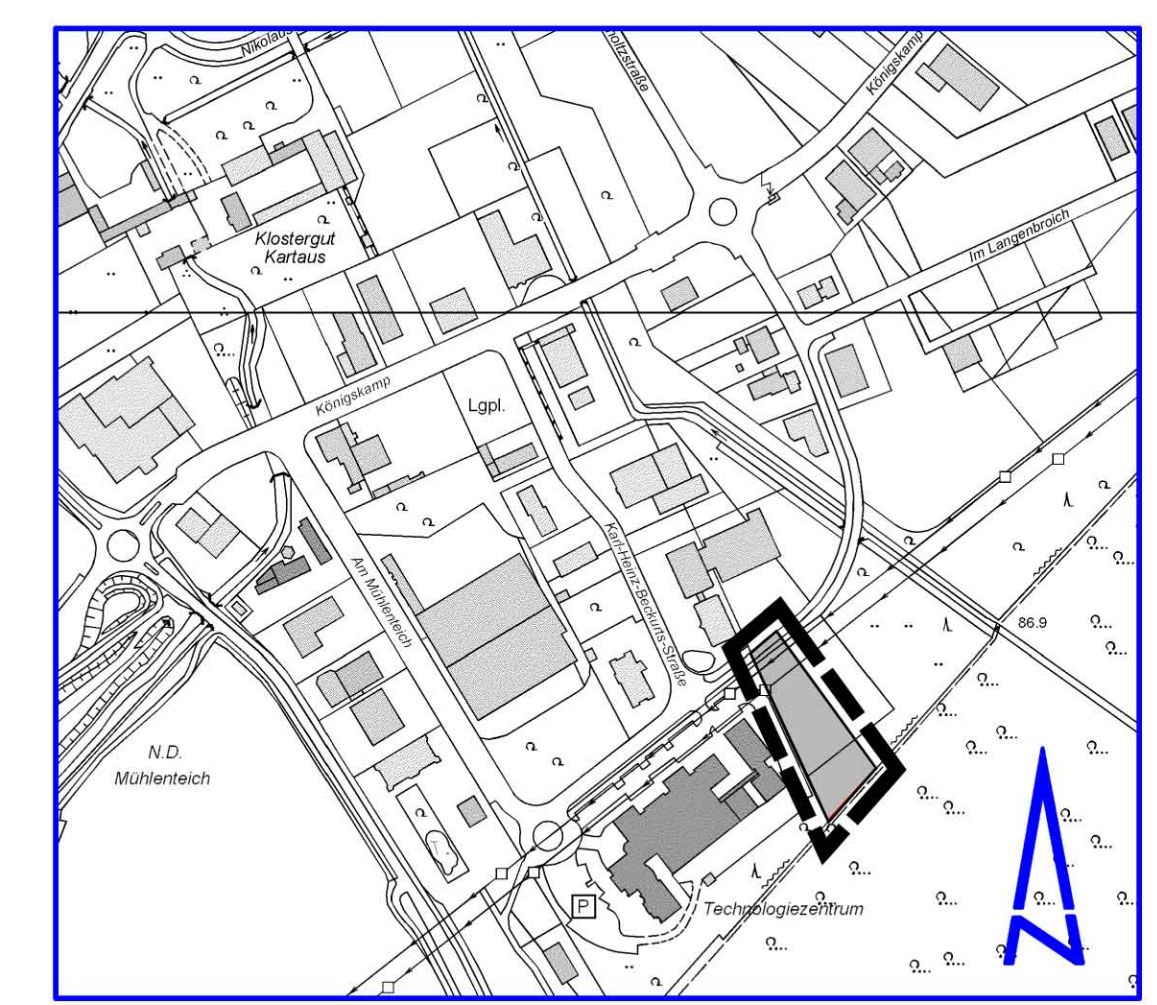
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Aesculus hippocastanum	Rot-Kastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche

##### Hinweise

- Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
- Die Pflege bzw. der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich im Winterhalbjahr vorgenommen werden.



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch ( BauGB )  
Bauordnungsverordnung ( BauN VO )  
Planzeichenverordnung ( Planz VO )  
Bauordnung NW ( BauO NRW )  
Gemeindeordnung NW ( GO NW )  
Bekanntmachungsverordnung ( Bekanntm VO )



Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am <b>27.03.2014</b> ..... und ortsüblicher Bekanntmachung vom <b>02.05.2014</b> ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am <b>02.05.2014</b> .....	Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom <b>27.03.2014</b> ..... und ortsüblicher Bekanntmachung vom <b>02.05.2014</b> ..... hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom <b>05.05.2014</b> ..... bis <b>06.06.2014</b> ..... einschließlich stattgefunden.	Nach Stadtratsbeschluss vom <b>19.02.2015</b> ..... und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom <b>20.03.2015</b> ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung vom <b>30.03.2015</b> ..... bis <b>04.05.2015</b> ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am <b>25.06.2015</b> ..... beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom <b>21.08.2015</b> ..... rechtsverbindlich.
Jülich, den <b>26.06.2015</b> .....	Jülich, den <b>26.06.2015</b> .....	Jülich, den <b>26.06.2015</b> .....	Jülich, den <b>26.06.2015</b> .....	Jülich, den <b>24.08.2015</b> .....
Der Bürgermeister  gez. <b>Stommel</b> .....	Der Bürgermeister  gez. <b>Stommel</b> .....	Der Bürgermeister  gez. <b>Stommel</b> .....	Der Bürgermeister  gez. <b>Stommel</b> .....	Der Bürgermeister  gez. <b>Stommel</b> .....

**STADT JÜLICH**  
Der Bürgermeister / PLANUNGSSAMT  
Stadtverwaltung Jülich - Große Runstraße 17 - 52428 Jülich

**Bebauungsplan  
Jülich Nr. 79, 6. Änderung  
"Königskamp II"**

Gemarkung Jülich,  
Flur 54, Flurstücke T.a. 548 und T.a. 490

M 1:500  
Februar 2015