

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79 „Königskamp II“**  
**6. Änderung**  
(Rechtskraft: 21.08.2015)

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1 Das Gebiet dient allein der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, 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 belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- 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).
- 1.4 Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise als Tankstellen für Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- 1.5 Einzelhandelsverkauf an letzte Verbraucher ist in Anwendung des § 1 Abs. 4 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)

- 2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 86,00 m NHN festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 102,50 m NHN, gemessen am obersten Abschluss des Daches.
- 2.3 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)

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken lediglich
- Wege und Zufahrten,
  - Stellplätze und
  - Einfriedungen
- zulässig.
- 3.2 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)

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

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

- 5.1 Die Lärmemission der Betriebe im Gewerbegebiet ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschallleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von  $L_w = 65 \text{ dB(A)}$  Tagsüber und  $L_w = 60 \text{ dB(A)}$  in der Nacht nach der DIN 18005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

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

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

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

### **Werbeanlagen / Beleuchtung**

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