

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gliederung des Gewerbegebietes** (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 31 Baugesetzbuch (BauGB))
 - Im Gewerbegebiet GE sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Rundbrief des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 06.06.2007 - in den Abstandsclassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE können Betriebe der Abstandsclassen I bis VII des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Nutzungsbeschränkungen** (gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Von den nach § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet (GE) folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten.
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der nachfolgenden "Jülicher Liste" (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept vom 07.2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln) nicht zulässig.

Jülicher Liste	
Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Geräte
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. A. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	beispielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Farb- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Randsortiment bis zu 10% der Gesamtverkaufsfäche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet wird.
- Zulässig sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen - Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher, wenn
 - die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
 - die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht,
 - die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
- Ausnahmsweise sind Verkaufsfächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, die überwiegend der Versorgung der vor Ort Tätigen dienen (z.B. Kioske, Trinkhallen).
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

3. Erweiterter Bestandsschutz (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO)
 In der Baugebietsteilfläche GE 1 sind Änderungen und Erneuerungen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und des Getränkefachmarktes bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 1.184 qm (Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) und 777 qm (Getränkefachmarkt) zulässig. Nutzungsänderungen dieser Betriebe und Neuanordnungen sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen, nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze und Nebenanlage (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)
 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:
Landesbetrieb Straßenbau:
 Die nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone ist einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbotszone ist der Straßenbau zu beteiligen. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt sind. Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen durch den Verkehr der B 56, auch künftig nicht.
 Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen wird hingewiesen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Hinweis:
Bodendenkmal:
 Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aussenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Rat am 10.04.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 14.11.2014.

Jülich, den 29.09.2017
 Der Bürgermeister
 gez. Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 23.03.2017 und Ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.06.2017 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 einschließlich öffentlich ausliegen.

Jülich, den 29.09.2017
 Der Bürgermeister
 gez. Fuchs

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am 28.09.2017 beschlossen.

Jülich, den 29.09.2017
 Der Bürgermeister
 gez. Fuchs

Legende

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- GE Gewerbegebiet siehe Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

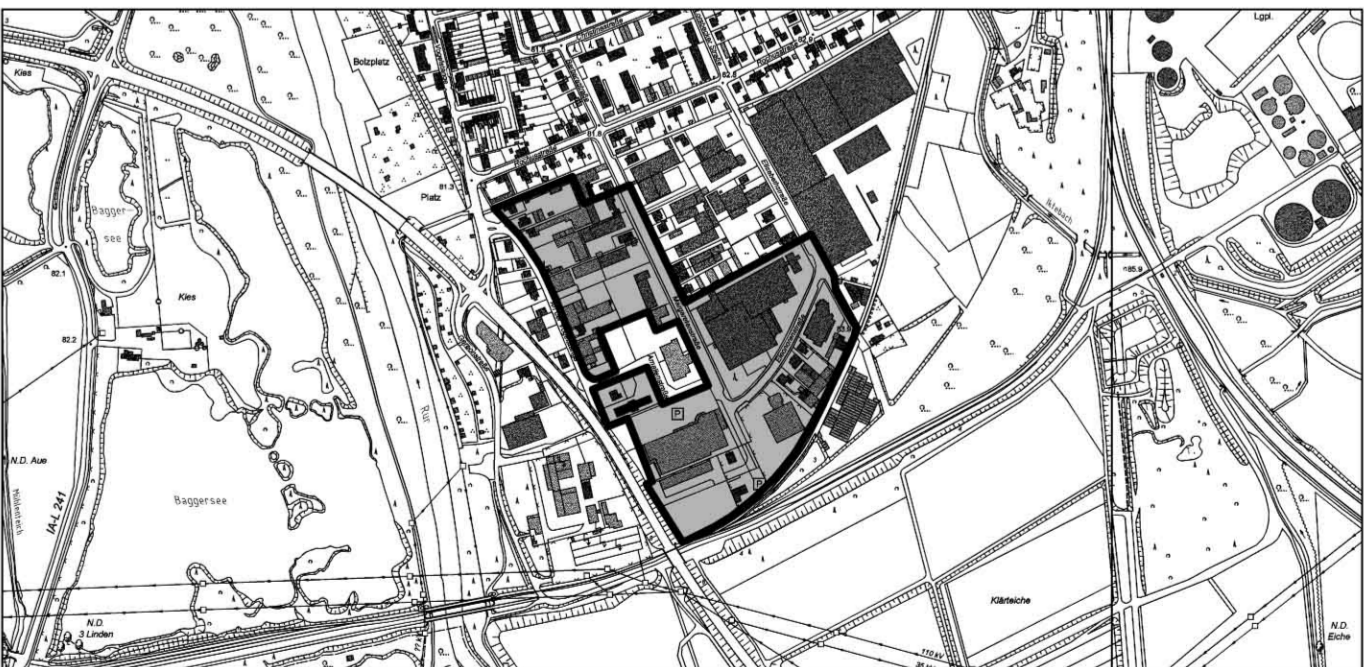
- 0 Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- nachrichtlich:
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Thyssengas GmbH
 - 20 m - Anbauverbotszone
 - 40 m - Anbauverbotszone



Kennzeichnung (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)
 Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Wegen der Baugrunderhältnisse sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften für bautechnische Zwecke sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

Hinweis:
Kampfmittelbeseitigung:
 Für den Planbereich sind Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind. Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen. Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

Hinweis:
Baugrundverhältnisse:
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere in Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis:
Grundwasserverhältnisse:
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

Hinweis:
Rurtalbahn:
 Die Rurtalbahn reklamiert voll umfanglichen Bestandsschutz und verweist in diesem Sinne auf das der Begründung anliegende Merkblatt.

Hinweis:
Telekommunikationsanlagen:
 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.