



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 46 ,Königskamp IV' (Rechtskraft 01.08.2021)

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 27. August 2020



# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 46 ,Königskamp IV ‘**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)**

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1 Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ‚Tankstellen‘ und ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher sind zulässig, wenn
  - die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist **und**
  - die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht **und**
  - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche des Hauptbetriebes ist und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass – RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.
- 1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können Betriebe der Abstandsklasse IV 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.

- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Nutzungsarten, die mit einem mehr als vorübergehenden Aufenthalt verbunden sind, in dem an den äußeren Leiter der Hochspannungsfreileitung angrenzenden Schutzstreifen ausgeschlossen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt gemäß Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 bei einer Hochspannungsfreileitung von 110 kV 10,00 m.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch offene Lagerflächen und Stellplätze bis zu 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze in nicht versiegelter Bauweise bis zu 0,9 überschritten werden. Als nicht versiegelte Bauweise gelten eine wassergebundene Decke sowie Flächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von 30 % in den Fugen oder am Flächenrand.
- 2.3 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Geschosses und der Bezugshöhe.
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Brüstungen und durch eine Attika überschritten werden. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, wenn diese eine Höhe von maximal 3,00 m, eine Grundfläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschreiten und mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
- 2.6 Die maximale Gebäudehöhe darf bis zu 100 % durch bauliche Anlagen überschritten werden, wenn eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschritten wird.
- 2.7 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig, wenn die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 2,00 m überschritten wird und die Anlagen mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

**3. Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des GE 1 sind Parkbauwerke oberhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen.
- 3.2 Garagen sind generell außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
- 3.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen oder GFL-Flächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

#### **4. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

- 4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze für Kfz und Fahrräder, Lagerflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m, Werbeanlagen bis zu 7,00 m Höhe, Lärm- und Sichtschutzanlagen sowie Einfriedungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der mit Na festgesetzten Flächen sind Stellplätze zulässig, wenn die Geländehöhe von 86,60 m ü. NHN nicht überschritten wird. Außenlagerflächen sind nur mit geringfügigen Lagerhöhen zulässig und sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- 4.3 Nebenanlagen sind innerhalb des Schutzstreifens für die Gasleitung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die für die verkehrsmäßige Erschließung notwendigen Grundstückszufahrten sind bis zu einer Einzelbreite von max. 6,00 m zulässig.
- 5.2 Je Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt zulässig, für weitere Zufahrten ist die Erforderlichkeit nachzuweisen.

#### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

GFL1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

GFL2: Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger  
Das GFL 2 darf überbaut werden. Dabei ist die Erreichbarkeit der Leitungen zu gewährleisten.

GFL3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

#### **7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unbelastete Dachflächenwässer sind in das Grabensystem in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

#### **8. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 6 Stellplätze ein Hochstammbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2 Innerhalb der mit Na festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist eine Bepflanzung bis zu einer Endwuchshöhe von 3,00 m zulässig.
- 8.3 Innerhalb der mit Na festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist eine Bepflanzung bis zu einer Endwuchshöhe von 3,00 m zulässig. Es sind Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW 2018**

### **1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden.  
Auf den RdErl. ‚Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung‘ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 wird hingewiesen.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

## **C KENNZEICHNUNG**

### **Auegebiet**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die innerhalb eines Auegebietes liegt und demzufolge besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

## **D HINWEISE**

### **1. Bodendenkmäler**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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.

### **2. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### **3. Kampfmittelbeseitigung**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **4. Artenschutz**

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum- und Gehölzpflanzungen müssen im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen. Die private Außenbeleuchtung einschließlich Lichtwerbung darf nicht in Richtung der südlich angrenzenden Gehölzbestände strahlen.

Im Außenbereich ist die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht sollte durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung gemildert werden.

### **5. Bodenverhältnisse**

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf großer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse pauschal gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 zu beachten.

## **6. Schutzstreifen Gasfernleitung**

Grundsätzlich nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden sowie von Mauern, Oberflächenbefestigungen in Beton sowie das Lagern von schwertransportablem Material. Sonstige Nebenanlagen genehmigungspflichtiger und nicht genehmigungspflichtiger Art und Querungen sind innerhalb des Schutzstreifens für die Gasfernleitung nicht generell ausgeschlossen, sondern sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Bauliche Anlagen im Abstand von < 20,00 m zur Leitungssachse bedürfen ebenfalls der Abstimmung mit dem Leitungsträger. Bäume innerhalb eines Abstandes < 2,50 m zur Außenkante der Rohrleitung sind nicht zulässig.

Der Schutzstreifen kann gärtnerisch genutzt werden, wenn dadurch Kontrollbegehungen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne anzuzeigen sind, damit überprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen, wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen, zugestimmt werden.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

## **7. Bergbau**

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 145“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“. Inhaberin ist die RWE Power AG. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

## **8. Grundwasserverhältnisse**

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der

bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und 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 Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und kein zeitweises Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen des Grundwassers eintreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswässern aus dem Gewerbegebiet Königskamp II in verschiedene Versickerungsmulden nicht mehr besteht. Daher ist die Erlaubnis neu zu beantragen.

## **9. Niederschlagswasser**

Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung sind entsprechend dem Runderlass MUNLV vom 26.05.2004 zu beachten. Danach ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer nur dann möglich, wenn das Regenwasser unbelastet (Kategorie I) ist oder bei schwacher Belastung vorbehandelt wird (Kategorie II) (z.B. über das Regenklärbecken und -Rückhaltebecken Königskamp II). Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie III) muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Kläranlage zugeführt werden.

Vor Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen Versickerungsmulden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## **10. Schutzstreifen 110-kV-Leitung**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb des im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.



## E PFLANZLISTE

### Bäume innerhalb der Gewerbegebiete

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Niedrigwachsende Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegua laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegua monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose

### Geeignete Gehölze unter Freileitungen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Saxifraga aurita	Ohrweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum var.	Rote Waldjohannisbeere
Sylvestre	
Rosa arvensis	Feldrose