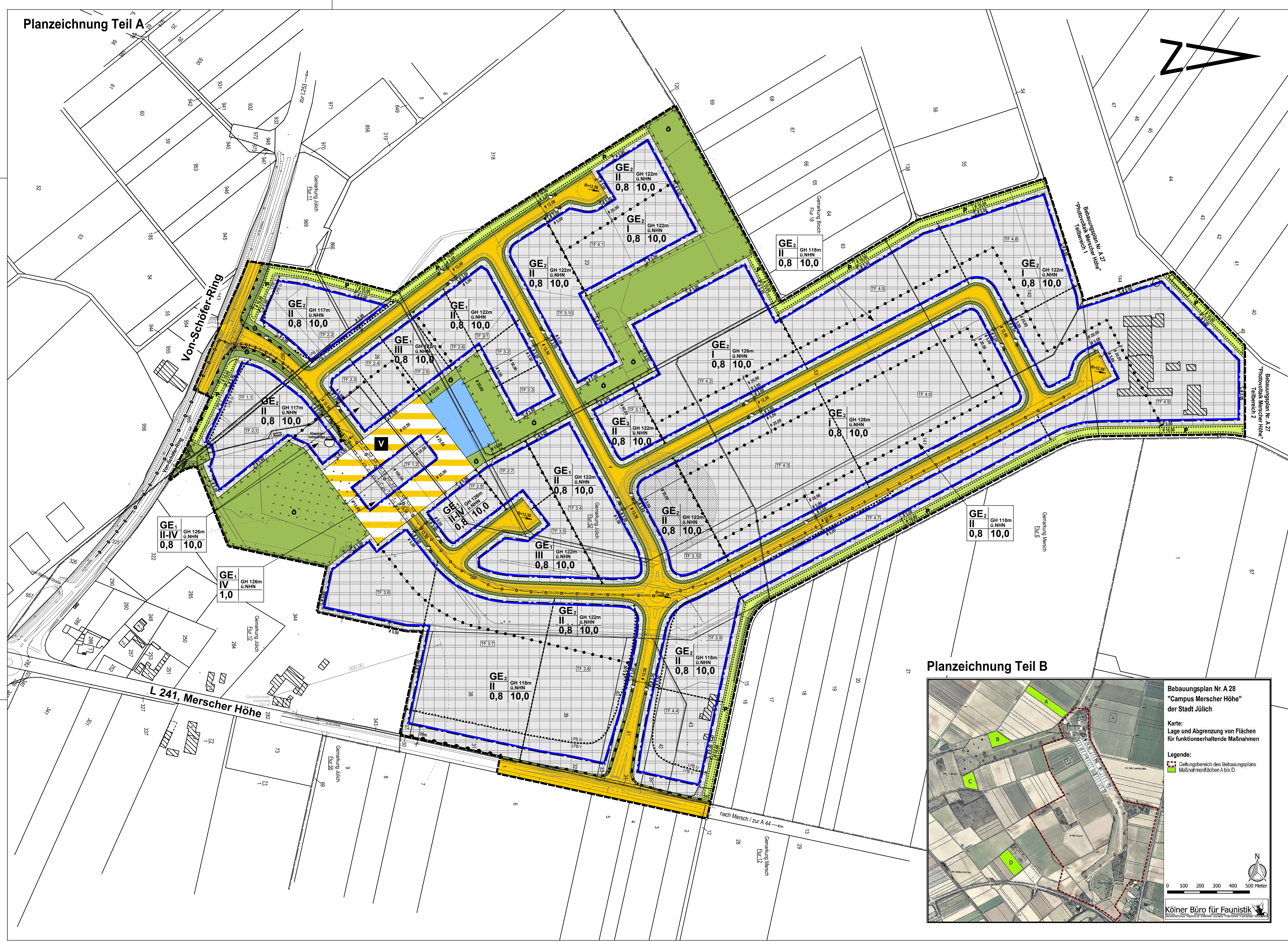
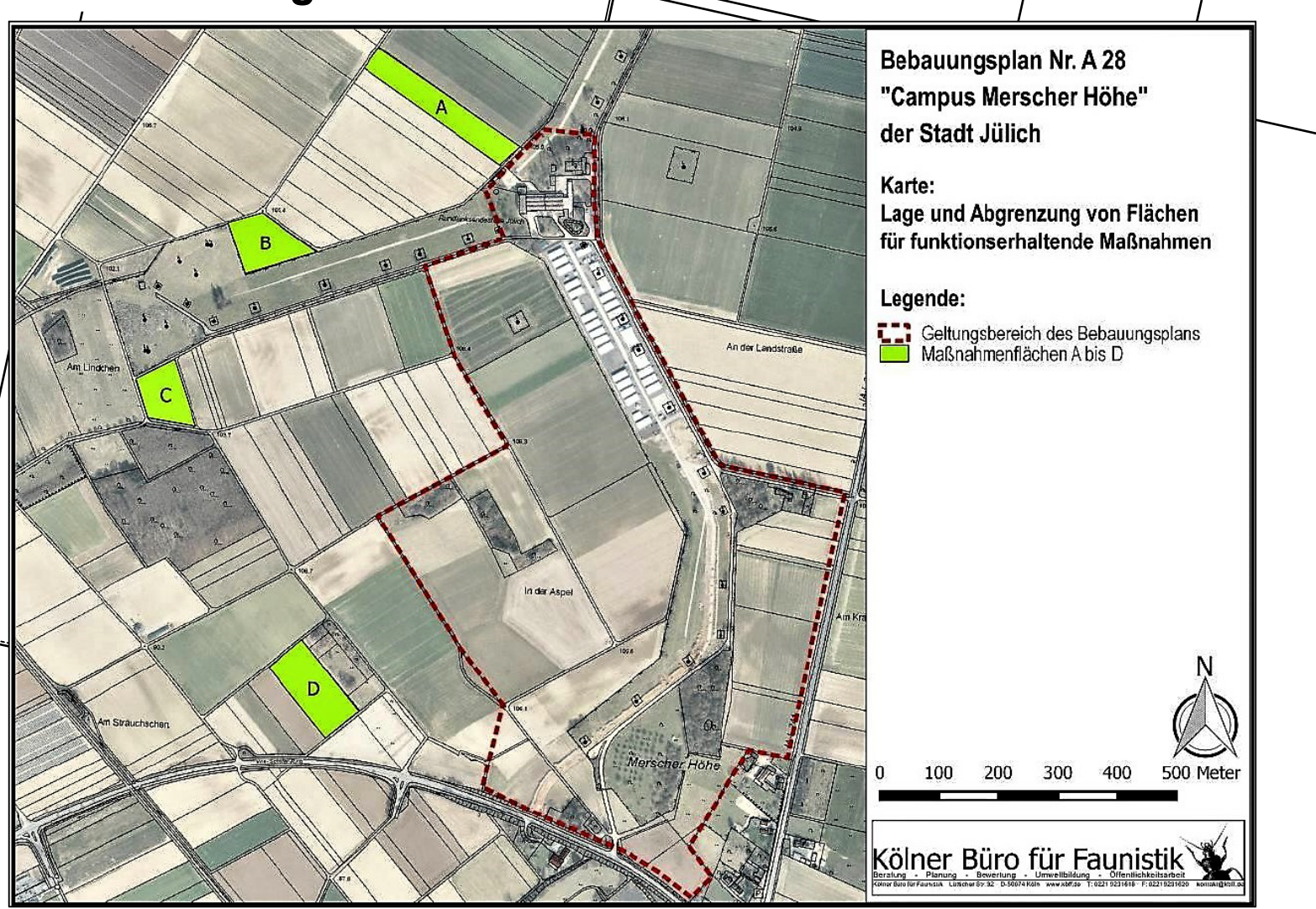


Planzeichnung Teil A



Planzeichnung Teil B



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung NRW)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung PlancV)
- Kennzeichnungsverordnung (KennC V)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verfahrensleiste

- Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschließt der Planungs- und Bebauungsausschuss am 30.11.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
- Jülich, den 11.10.2019
- Der Bürgermeister
gez. Fuchs

Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 06.06.2019 und örtlicher Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB vom 01.07.2019 hat der Bebauungsausschuss mit Begründung vom 08.07.2019 bis 30.08.2019 einschließlich öffentlich ausgestellt.

Jülich, den 11.10.2019

Der Bürgermeister
gez. Fuchs

Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 06.06.2019 und örtlicher Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB vom 01.07.2019 hat der Bebauungsausschuss mit Begründung vom 08.07.2019 bis 30.08.2019 einschließlich öffentlich ausgestellt.

Jülich, den 11.10.2019

Der Bürgermeister
gez. Fuchs

Diese Bauplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.01.2020.

Jülich, den 03.01.2020

Der Bürgermeister
gez. Fuchs

Legende gemäß Planzeichnungsverordnung - PlanZV

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Gliederung | maximale Gebäudehöhe | Anzahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Baumessenzahl (BMZ)

GE1 | I | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE2 | II | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE3 | III | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE4 | IV | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE5 | V | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE6 | VI | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE7 | VII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE8 | VIII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE9 | IX | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE10 | X | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE11 | XI | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE12 | XII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE13 | XIII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE14 | XIV | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE15 | XV | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE16 | XVI | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE17 | XVII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE18 | XVIII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE19 | XIX | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE20 | XX | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE21 | XXI | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE22 | XXII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE23 | XXIII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE24 | XXIV | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE25 | XXV | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE26 | XXVI | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE27 | XXVII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE28 | XXVIII | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE29 | XXIX | 10,0 | 10,0 | 0,8

GE30 | XXX | 10,0 | 10,0 | 0,8

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Gliederung in GE1, Braneray Village und GE1, übriges Gewerbegebiet

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

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
z.B. GH 117 m 0,8 maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO
z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
z.B. BMZ 10,0 Baumessenzahl gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO

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

Baugrenze

Verkehrsfächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfächen
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgruben (-) gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB

Versickerungsgrube überlagert öffentliche Grünfläche
Abwasserhebeanlage

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

z.B. Städtischer Mischwasserkanal

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ö Öffentliche Grünflächen
P Private Grünflächen
W Wasserfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

..... Grenze zwischen Lärmpegelbereich IV und LP (VB V und LP VB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, hier: Ver- und Entsorgungsstrasse sowie Durchfahrt im Bereich des zentralen Baukörpers
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Baugelbiet und Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Baugelbiet. Siehe Festsetzungstabelle und textliche Festsetzungen
Abgrenzung der Teilflächen (TF 1.1 ff.) gemäß Textlicher Festsetzung 1.2.2
Kampfmittel-Verdachtsfläche (Stellung / Schützende) der, aufgrund der zu erwartenden hohen Fundichte nicht archäologisch untersucht werden konnte

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Die Baulflächen sind als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt gegliedert:
Für alle GE-Flächen gilt:

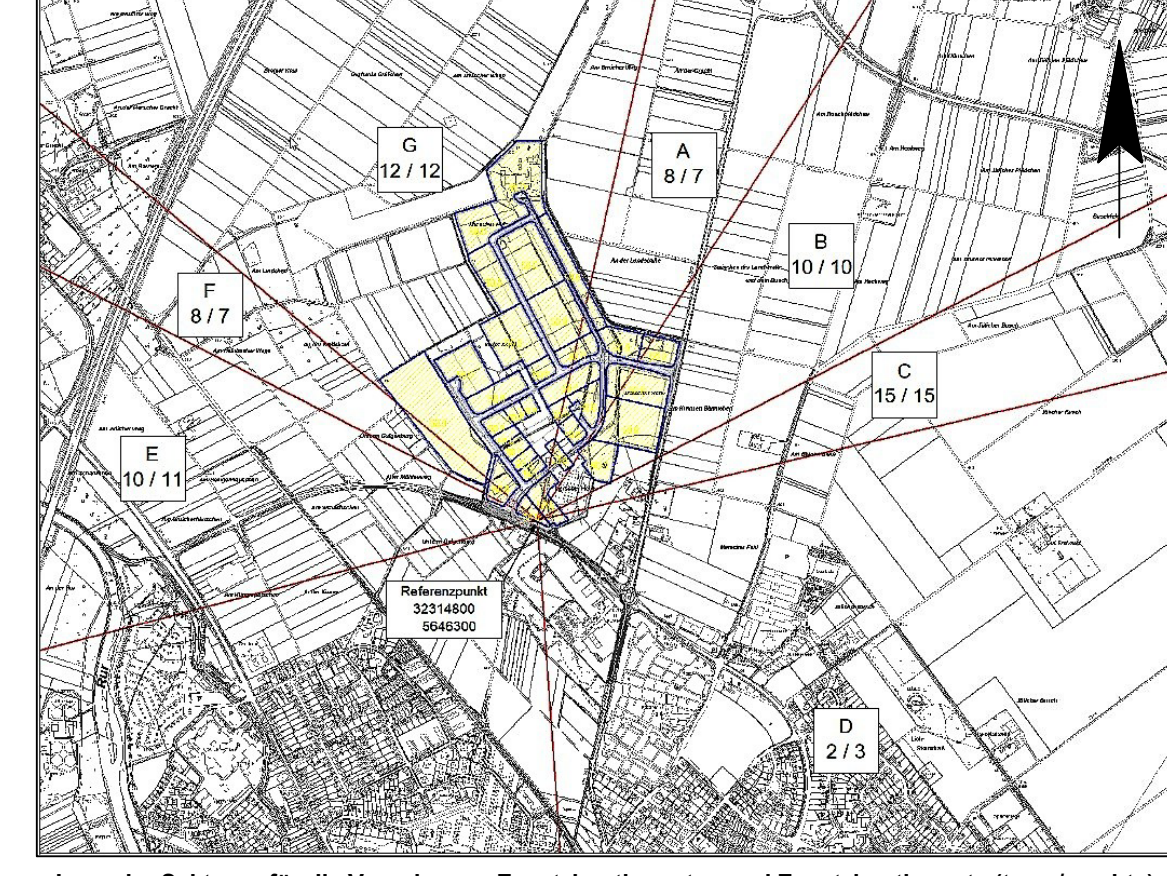
1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V. 3 - 8804/25.1 - vom 06.06.2007 - in den Abstandsclassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebs mit ähnlichem Emissionsverhalten 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 umwohnenden Gebieten vermieden werden.
1.2.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags in dB (A)	LEK, nachts in dB (A)
TF 1.1	58 dB (A)	43 dB (A)
TF 1.2	60 dB (A)	45 dB (A)
TF 2.1	59 dB (A)	44 dB (A)
TF 2.2	59 dB (A)	44 dB (A)
TF 2.3	60 dB (A)	45 dB (A)
TF 2.4	59 dB (A)	44 dB (A)
TF 2.5	60 dB (A)	45 dB (A)
TF 2.6	61 dB (A)	46 dB (A)
TF 2.7	59 dB (A)	44 dB (A)
TF 2.8	61 dB (A)	46 dB (A)
TF 3.1	62 dB (A)	47 dB (A)
TF 3.2	63 dB (A)	48 dB (A)
TF 3.3	60 dB (A)	45 dB (A)
TF 3.4	62 dB (A)	47 dB (A)
TF 3.5	63 dB (A)	48 dB (A)
TF 3.6	64 dB (A)	47 dB (A)
TF 3.7	62 dB (A)	45 dB (A)
TF 3.8	64 dB (A)	46 dB (A)
TF 3.9	61 dB (A)	46 dB (A)
TF 3.10	63 dB (A)	47 dB (A)
TF 3.11	61 dB (A)	46 dB (A)
TF 3.12	62 dB (A)	48 dB (A)
TF 4.1	63 dB (A)	46 dB (A)
TF 4.2	63 dB (A)	46 dB (A)
TF 4.3	63 dB (A)	47 dB (A)
TF 4.4	62 dB (A)	47 dB (A)
TF 4.5	64 dB (A)	49 dB (A)
TF 4.6	64 dB (A)	48 dB (A)
TF 4.7	63 dB (A)	48 dB (A)
TF 4.8	66 dB (A)	50 dB (A)
TF 4.9	65 dB (A)	49 dB (A)

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis F, ausgehend vom Bezugspunkt Ref-Pnt 1 mit den Koordinaten (ETRS89 / UTM32) Rechtswert: 32314800 Höhewert: 5646300 dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK zu erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	LEK, zus., tags/nachts
A	13° / 33°	8 dB(A) / 7 dB(A)
B	33° / 63°	10 dB(A) / 10 dB(A)
C	63° / 77°	15 dB(A) / 15 dB(A)
D	77° / 176°	2 dB(A) / 3 dB(A)
E	255° / 297°	10 dB(A) / 11 dB(A)
F	297° / 310°	8 dB(A) / 7 dB(A)
G	310° / 310°	12 dB(A) / 12 dB(A)



Lage der Sektoren für die Vergabe von Zusatzkontingenten und Zusatzkontingente (tags / nachts)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Bauteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (berechnet nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
1.2.3 Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentralen- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der nachfolgenden „Jülicher Liste“ (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept von Jülich 2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln) sind nicht zulässig:

Jülicher Liste - Definition zentralen- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Wirtschaftszweig WZ 2008 | Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente
47.11.1 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
47.11.2 Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73 Apotheken
47.75 Drogeriemärkte (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümeriemärkte)
47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentralrelevante Sortimente

47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42 Telekommunikationsgeräte
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
47.51 Haushaltsstellern (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereiartikel, Handarbeiten sowie Metwaren für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB

4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.1.1 Die das Plangebiet querende Grünstruktur, die die bestehenden Feldgehölze bzw. die Obstweiese umfasst, ist dauerhaft zu erhalten.
Ferner sind die Bereiche innerhalb dieser gekennzeichneten Maßnahmenflächen, die nicht mit Feldgehölzen bzw. der Obstweiese bestanden sind, durch entsprechende Flächenmaßnahmen als Feldgehölz zu entwickeln.
Die im Anhang zu den textlichen Festsetzungen formulierten Empfehlungen sind anzuwenden und zu berücksichtigen.

4.1.2 Maßnahmen zur Beseitigung der Bruch- und Aufbruchzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.
4.1.3 Abbruchmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufbruchzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

4.1.4 Bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten ist entweder vorher Maßnahmen zur Verminderung einer Brutanlage zu treffen oder es ist eine entsprechende Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Maßnahme gilt für Gehölz: wie auch Offenlandlebensräume (z.B. Acker- und Wiesenflächen) und Gebäude.

4.1.5 Bei der Inanspruchnahme von flächigen Gehölzbeständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Spalt- und Höhenbäume, die für kleinere Höhenbrüder, Fledermäuse oder die Haselmaus aus potenzielle Brutbäume bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszusortieren. Die Fällung muss nach der ersten Starkstarkperiode geschehen. Die Fällung von Spalt- und Höhenbäumen sollte nur im Zeitraum 1. bis 31. Januar durchgeführt werden. Ist es aus Gründen des Baufortschritts nicht möglich, diesen Zeitraum einzuhalten, kann eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums nur erfolgen, wenn die Spalten und Höhen der beanspruchten Bäume durch einen Fachmann auf akzeptable bedingte Nester von Vögeln sowie auf Vorkommen von Fledermäusen oder Haselmaus kontrolliert und bei Nichtbesitz freigegeben werden.

4.1.6 Bei einer Inanspruchnahme von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich genutzte Quartiere von Fledermäusen zerstört werden. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden kann die Inanspruchnahme nur erfolgen, wenn die Gebäude durch einen Fachmann auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen kontrolliert und bei Nichtbesitz freigegeben werden.

4.1.7 Der Gehölzstreifen am Von-Schöler-Ring stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren sind dort artspezifische Nesthöhlen zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Beseitigte Nesthöhlen sind zu verschieben und in einen geeigneten Standort im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches umzusiedeln.

4.1.8 Um eine Störung von Vogel- und Fledermausarten sowie der Haselmaus zu verhindern sind unnötige Schallereisungen zu vermeiden. Dazu sind während der Bauphase mögliche Arbeitsgeräusche und Baumaschinen einzusparen. Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während der Bauzeit ist zu unterlassen, um blühende, durchgehende oder ruhende Vogelarten sowie jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle ist in den Wintermonaten zu unterlassen, wenn die Gebäude nicht als temporäre Wohnfläche zu nutzen sind und in der Nachtzeit zu unterlassen.

4.1.9 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vögelschlag an Glasbauten ist gemäß § 4.4 BmSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorgesengeneignungen gegen Vögelschlag wie z.B. geriffelten, gestrippten oder mattenierten oder sonstigen reflexionsarmen Glas auszustatten bzw. die Glasflächen mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind. Bei Verwendung großer Glasflächen ist vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept vorzulegen, welches dem jeweiligen Stand der Technik hinsichtlich Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexität entspricht. UV-Methode und Greifvogelkollern gelten als nicht ausreichend wirksam.

4.1.10 Zur Kompensation des Verlustes von Spalt- und Höhenbäumen ist die Lage und Anzahl von Spalt- und Höhenbäumen vor der Beanspruchung der Gehölzbestände zu kartieren. Auf Grundlage dieser Kartierung ist die Kompensationsbedingung durch künstliche Fledermauskästen festzulegen. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarer Spalt / nutzbarer Höhle 2 Fledermauskästen).

4.1.11 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes der Haselmaus ist bei Inanspruchnahme des Gehölzstreifens am Von-Schöler-Ringfolgendes notwendig: Wird der Gehölzbestand vollständig beansprucht, sind im gleichen Umfang mindestens gleichwertige Lebensräume für die Haselmaus anzulegen. Um eine langfristig überdauernde Topologisierung zu ermöglichen, sind in geeigneten Räumen künstliche Nester angebracht. Für den Star erfolgt eine 5-fache Kompensation; es sind insgesamt 10 artspezifische Nesthöhlen zu installieren.

4.1.12 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Felderchen, Mäusebussard, Nachtlag, Schwarzküchen und Waldohreule sind Offenlandbereiche aufzufüllen, Gehölz- oder Heckenstrukturen anzulegen und künstliche Nester zu installieren.

4.1.13 Auf den externen Maßnahmenflächen A und B ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. streifen aufwerten (Planzeichnung Teil B).

4.1.14 Auf den externen Maßnahmenflächen C und D ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. streifen aufwerten. Ferner sind dichte freiwachsende Hecken oder Gehölzbestände zu entwickeln. (Planzeichnung Teil B).

1.3.2 Gewerbegebiet GE 2
In dem Gewerbegebiet GE 2 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO
- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auswanderensetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiegewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3.3 Gewerbegebiet GE 1 (Braneray Village)
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO
- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auswanderensetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiegewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Entlang der Grenzen des Plangebietes ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine freiwachsende Feldhecke anzulegen. Die im Anhang zu den textlichen Festsetzungen formulierten Empfehlungen sind anzuwenden und zu berücksichtigen.

§ 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die Durchfahrt im Bereich des zentralen Baukörpers des Braneray Village muss in einer lichten Breite von mindestens 4,05 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,75 m hergestellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumessenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 10 BauNVO).
Die festgesetzten Werte sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen begrenzt.
Die Angaben der maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhen (NH). Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäude, sonstige Aufbauten und / oder Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Anschluss an Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in maximal 12 m Breite zu Zufahrt zulässig.
In begründeten Ausnahmefällen sind getrennte Zu- und Ausfahrten in jeweils maximal 8 m Breite zulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB

4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.1.1 Die das Plangebiet querende Grünstruktur, die die bestehenden Feldgehölze bzw. die Obstweiese umfasst, ist dauerhaft zu erhalten.
Ferner sind die Bereiche innerhalb dieser gekennzeichneten Maßnahmenflächen, die nicht mit Feldgehölzen bzw. der Obstweiese bestanden sind, durch entsprechende Flächenmaßnahmen als Feldgehölz zu entwickeln.
Die im Anhang zu den textlichen Festsetzungen formulierten Empfehlungen sind anzuwenden und zu berücksichtigen.

4.1.2 Maßnahmen zur Beseitigung der Brut- und Aufbruchzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.
4.1.3 Abbruchmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufbruchzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

4.1.4 Bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten ist entweder vorher Maßnahmen zur Verminderung einer Brutanlage zu treffen oder es ist eine entsprechende Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Maßnahme gilt für Gehölz: wie auch Offenlandlebensräume (z.B. Acker- und Wiesenflächen) und Gebäude.

4.1.5 Bei der Inanspruchnahme von flächigen Gehölzbeständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Spalt- und Höhenbäume, die für kleinere Höhenbrüder, Fledermäuse oder die Haselmaus aus potenzielle Brutbäume bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszusortieren. Die Fällung muss nach der ersten Starkstarkperiode geschehen. Die Fällung von Spalt- und Höhenbäumen sollte nur im Zeitraum 1. bis 31. Januar durchgeführt werden. Ist es aus Gründen des Baufortschritts nicht möglich, diesen Zeitraum einzuhalten, kann eine Fällung außerhalb dieses Zeitraums nur erfolgen, wenn die Spalten und Höhen der beanspruchten Bäume durch einen Fachmann auf akzeptable bedingte Nester von Vögeln sowie auf Vorkommen von Fledermäusen oder Haselmaus kontrolliert und bei Nichtbesitz freigegeben werden.

4.1.6 Bei einer Inanspruchnahme von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich genutzte Quartiere von Fledermäusen zerstört werden. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden kann die Inanspruchnahme nur erfolgen, wenn die Gebäude durch einen Fachmann auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen kontrolliert und bei Nichtbesitz freigegeben werden.

4.1.7 Der Gehölzstreifen am Von-Schöler-Ring stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren sind dort artspezifische Nesthöhlen zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Beseitigte Nesthöhlen sind zu verschieben und in einen geeigneten Standort im näheren Umfeld des Vorhabenbereiches umzusiedeln.

4.1.8 Um eine Störung von Vogel- und Fledermausarten sowie der Haselmaus zu verhindern sind unnötige Schallereisungen zu vermeiden. Dazu sind während der Bauphase mögliche Arbeitsgeräusche und Baumaschinen einzusparen. Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während der Bauzeit ist zu unterlassen, um blühende, durchgehende oder ruhende Vogelarten sowie jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle ist in den Wintermonaten zu unterlassen, wenn die Gebäude nicht als temporäre Wohnfläche zu nutzen sind und in der Nachtzeit zu unterlassen.

4.1.9 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vögelschlag an Glasbauten ist gemäß § 4.4 BmSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorgesengeneignungen gegen Vögelschlag wie z.B. geriffelten, gestrippten oder mattenierten oder sonstigen reflexionsarmen Glas auszustatten bzw. die Glasflächen mit Markierungen so zu unterteilen, dass nur noch freie Glasflächen von weniger als 10 cm Durchmesser vorhanden sind. Bei Verwendung großer Glasflächen ist vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept vorzulegen, welches dem jeweiligen Stand der Technik hinsichtlich Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexität entspricht. UV-Methode und Greifvogelkollern gelten als nicht ausreichend wirksam.

4.1.10 Zur Kompensation des Verlustes von Spalt- und Höhenbäumen ist die Lage und Anzahl von Spalt- und Höhenbäumen vor der Beanspruchung der Gehölzbestände zu kartieren. Auf Grundlage dieser Kartierung ist die Kompensationsbedingung durch künstliche Fledermauskästen festzulegen. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarer Spalt / nutzbarer Höhle 2 Fledermauskästen).

4.1.11 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes der Haselmaus ist bei Inanspruchnahme des Gehölzstreifens am Von-Schöler-Ringfolgendes notwendig: Wird der Gehölzbestand vollständig beansprucht, sind im gleichen Umfang mindestens gleichwertige Lebensräume für die Haselmaus anzulegen. Um eine langfristig überdauernde Topologisierung zu ermöglichen, sind in geeigneten Räumen künstliche Nester angebracht. Für den Star erfolgt eine 5-fache Kompensation; es sind insgesamt 10 artspezifische Nesthöhlen zu installieren.

4.1.12 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Felderchen, Mäusebussard, Nachtlag, Schwarzküchen und Waldohreule sind Offenlandbereiche aufzufüllen, Gehölz- oder Heckenstrukturen anzulegen und künstliche Nester zu installieren.

4.1.13 Auf den externen Maßnahmenflächen A und B ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. streifen aufwerten (Planzeichnung Teil B).

4.1.14 Auf den externen Maßnahmenflächen C und D ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. streifen aufwerten. Ferner sind dichte freiwachsende Hecken oder Gehölzbestände zu entwickeln. (Planzeichnung Teil B).

1.3.2 Gewerbegebiet GE 2
In dem Gewerbegebiet GE 2 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO
- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auswanderensetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiegewende, Erneuerbare Energien, Digitalisierung, Bioökonomie oder Umwelttechnik dienen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3.3 Gewerbegebiet GE 1 (Braneray Village)
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.