

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Die Bauflächen sind als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Gewerbegebiet wird gem.§ 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 Abstandliste zum Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE können Betriebe der Abstandsklassen 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.
- 1.2.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche <sup>1)</sup>	$L_{EK}$ , tags in dB (A)	$L_{EK}$ , 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)

Teilfläche <sup>1)</sup>	L <sub>EK</sub> , tags in dB (A)	L <sub>EK</sub> , nachts in dB (A)
(Fortsetzung)		
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)	48 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)

<sup>1)</sup> Bezeichnung der Teilflächen entsprechend den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan

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-Pkt 1 mit den Koordinaten (ETRS89 / UTM32)

Rechtswert: 32314800

Hochwert: 5646300

dürfen die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um die folgenden Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub> erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	L <sub>EK,zus,tags</sub> / nachts
A	13° / 33°	8 dB(A) / 7 dB(A)

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus,tags / nachts}$
(Fortsetzung)		
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° / 13°	12 dB(A) / 12 dB(A)

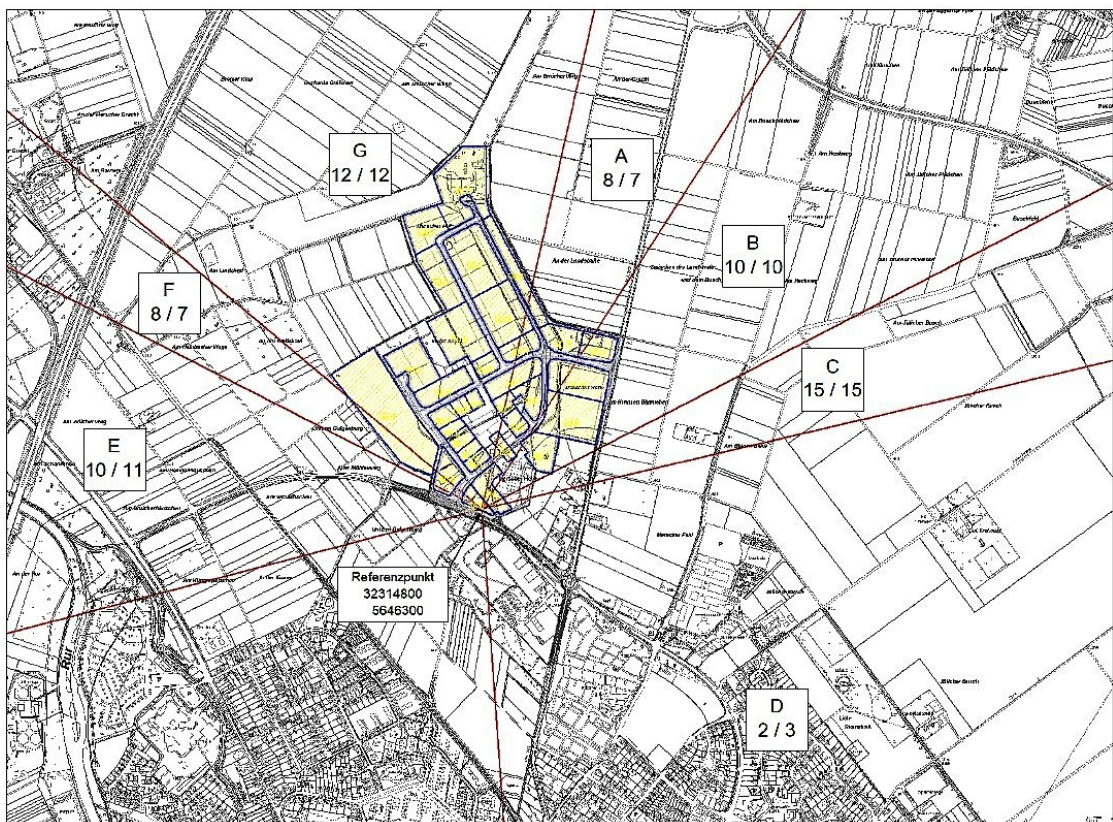


Abb.: Lage der Sektoren für die Vergabe von Zusatzkontingenten und Zusatzkontingente (tags / nachts)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt 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. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

- 1.2.3 Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der nachfolgenden „Jülicher Liste“ (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept von Juli 2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln) sind nicht zulässig:

Jülicher Liste - Definition zentren- 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 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 Geräten 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 Kleingeräte
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

Jülicher Liste - Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,  
Fortsetzung

Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
-----------------------------	-------------

zentrenrelevante Sortimente, Fortsetzung	
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte 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	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Zulässig sind - abweichend von den vorstehenden Regelungen - Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeiten steht und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche des Hauptbetriebes ist und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Randsortiment bis zu 10% der Gesamtverkaufs-

fläche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentren- und nah-versorgungsrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher zulässig, die überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske oder Trinkhallen).

1.2.4 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.3 Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gilt:

1.3.1 Gewerbegebiet GE 1 (Brainergy Village)

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur zulässig, wenn es sich dabei um Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen handelt, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien oder von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.
- Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben oder Einrichtungen errichtet werden, die der Erforschung, Entwicklung, Produktion oder Vermarktung neuer Technologien und von Produkten für die Energiewende, für Erneuerbare Energien, für die Digitalisierung, für Bioökonomie oder für Umwelttechnik dienen.
- Tankstellen nur zulässig, wenn ausschließlich alternative Kraftstoffe (z.B. Biogas, Wasserstoff, Strom) zum Verkauf angeboten werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, 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.

### 1.3.2 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.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Ferner sind gem. § 8 (3) i.V.m. § 1 Abs. (9) BauNVO

- Anlagen für kulturelle Zwecke, die der Auseinandersetzung mit einem oder mehreren der Themen Energiewende, 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.

## **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 Baumassenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen bestimmt (§ 16 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 Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils vom höchsten Punkt des Gebäudes einzuhalten.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, 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 je 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 Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB**

#### **4.1 Maßnahmen und Fläche 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 Obstwiese umfasst, ist dauerhaft zu erhalten.

Ferner sind die Bereiche innerhalb dieser gekennzeichneten Maßnahmenflächen, die nicht mit Feldgehölzen bzw. der Obstwiese bestanden sind, durch entsprechende Pflanzmaßnahmen 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 Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

4.1.3 Abbruchmaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden.

4.1.4 Bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische 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 Höhlenbäume gefällt werden müssen, die für kleinere Höhlenbrüter, Fledermäuse oder die Haselmaus auch potenzielle Bruthöhlen bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszukartieren. Die Fällung muss nach der ersten Starkfrostperiode geschehen. Die Fällung von Spalt- und Höhlenbäumen 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 Höhlen der beanspruchten Bäume durch einen Fachmann auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten sowie auf Vorkommen von Fledermäusen oder Haselmaus kontrolliert und bei Nichtbesatz freigegeben werden.
- 4.1.6 Bei einer Inanspruchnahme von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass gelegentlich genutzte Quartiere von Fledermausarten 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 Nichtbesatz freigegeben werden.
- 4.1.7 Der Gehölzstreifen am Von-Schöfer-Ring stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren sind dort artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besiedelte Nisthilfen sind zu verschließen 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 Schallemissionen zu vermeiden. Dazu sind während der Bauphase moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des Vorhabenbereiches während der Bauzeit ist zu unterlassen, um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten sowie jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die evtl. notwendige Beleuchtung der Baustelle (v. a. in den Wintermonaten) sollte von oben herab erfolgen und somit nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

- 4.1.9 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z. B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten bzw. die Glasfronten 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 Reflektanz entspricht. UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.
- 4.1.10 Zur Kompensation des Verlustes von Spalt- und Höhlenbäumen ist die Lage und Anzahl von Spalt- und Höhlenbäumen vor der Beanspruchung der Gehölzbestände zu kartieren. Auf Grundlage dieser Quantifizierung ist der Kompensationsbedarf durch künstliche Fledermauskästen festzulegen. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarerem Spalt/ nutzbarer Höhle 2 Fledermauskästen).
- 4.1.11 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes der Haselmaus ist bei Inanspruchnahme des Gehölzstreifens am Von-Schöfer-Ringfolgendes notwendig: Wird der Gehölzbestand vollständig beansprucht, sind im gleichen Umfang mindestens gleichwertige Lebensräume für die Haselmaus anzulegen. Um eine langfristig überlebensfähige Teilpopulation etablieren zu können, müssen die anzulegenden Gehölzflächen für die Haselmaus direkt an bestehende flächige oder lineare Gehölzbestände angeschlossen werden.
- 4.1.12 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Feldlerche, Mäusebussard, Nachtigall, Schwarzkehlchen und Waldohreule sind Offenlandbereiche aufzuwerten, Gebüsch- 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 aufzuwerten.
- 4.1.14 Auf den externen Maßnahmenflächen C und D ist die Feldflur durch Einbringen von Blüh- oder Brachflächen bzw. -streifen aufzuwerten. Ferner sind dichte freiwachsende Hecken oder Gebüschbestände zu entwickeln.
- 4.1.15 Für die Waldohreule sind im Umfeld des Vorhabenbereiches an geeigneten Bäumen

künstliche Nester zu installieren. Diese punktuelle Maßnahme erfolgt nach Auskartierung entsprechender Standorte im Gelände. Zur Kompensation des Brutplatzes sind an 5 geeigneten Bäumen künstliche Nester angebracht. Für den Star erfolgt eine 5-fache Kompensation; es sind insgesamt 10 artspezifische Nisthilfen zu installieren.

**4.2 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.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**

Die Durchfahrt im Bereich des zentralen Baukörpers des Brainergy Village muss in einer lichten Breite von mindestens 4,05 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,75 m hergestellt werden.

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

Hinsichtlich der Anforderungen an den passiven Schallschutz (hier: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4101-1) ist für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich IV, entlang der L 241 und des von-Schöfer-Rings sowie an den Zufahrtstraßen der Lärmpegelbereich V anzusetzen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

**7. Werbeanlagen, Beleuchtungen**

7.1 Entlang der L 241 „Merscher Höhe“ und dem „Von-Schöfer-Ring“ dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

- 7.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten.
- 7.3 Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
- 7.4 Beleuchtungen sind zur L 241 „Merscher Höhe“ hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- 7.5 Um die Beeinträchtigung der örtlichen Fauna gering zu halten sollte Beleuchtung von Gebäuden von oben herab erfolgen und möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

### **Anhang zu den textlichen Festsetzungen**

zu 4.1.1 Die Bereiche innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmenflächen, die nicht mit Feldgehölzen bzw. der Obstwiese bestanden sind, sind als Feldgehölz zu entwickeln.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

bzw. bei feuchten Standorten (z.B. in Verbindung mit der zentralen Wasserfläche):

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Espe (*Populus tremula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Sal-Weide (*Salix caprea*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

bzw. bei feuchten Standorten (z.B. in Verbindung mit der zentralen Wasserfläche):

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.

Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-120 cm bei mittel- bis hoch-wachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

zu 4.2 Entlang der Grenzen des Plangebietes ist eine freiwachsende Feldhecke anzulegen.

Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.

Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-120 cm bei mittel- bis hoch-wachsenden Sträuchern, 80-100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Stand-

jahren, Unterhaltungspflege

zu 4.1.11 Bei der Gestaltung der Gehölzflächen für die Haselmaus sind die Vorgaben des MKULNV (2013) zu beachten.

zu 4.1.12 Für die Aufwertung der Offenlandbereiche (Brutplätze und Nahrungshabitate von Feldlerche und Schwarzkehlchen, Nahrungsräume von Mäusebussard und Waldohreule), Anlegen von Gebüsch- oder Heckenstrukturen (Nachtigall) und Installation künstlicher Nester (Waldohreule) sind die Vorgaben des MKULNV (2013) zu berücksichtigen.

zu 4.1.13 Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist im Bereich der Maßnahmenflächen A - und 4.1.14 D unzulässig.

zu 5. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes

$S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

**Tab. 0.1** Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a)</sup>

<sup>a)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## Hinweise

### Kreis Düren - Brandschutz

Im Rahmen der konkreten Projektierung der Versorgungsanlagen ist zu beachten, dass eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen ist.

Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein.

Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.

### Kreis Düren - Wasserwirtschaft

Hinweis für die Entwässerungsplanung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens:

- Das gesamte auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzon zur Versickerung zu bringen.

- Die Dimensionierung der Anlagen ist für ein 100- jährliches Regenereignisses auszulegen.
- Grundsätzlich ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ein wasserrechtlicher Antrag gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen.
- Bei der Antragserarbeitung sind über die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus, das Merkblatt NW1 und NW3 sowie die Broschüre Niederschlagswasserbeseitigung des Umweltamtes des Kreises Düren entsprechend zu berücksichtigen.

#### Geologischer Dienst NRW

- Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere im Hinblick auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Die Planfläche wird in nordwest-südöstlichem Verlauf von dem Stetterbacher Sprung gequert.  
Dieser markiert den stratigraphischen Grenzverlauf zwischen der quartärzeitlichen Jüngeren Hauptterrasse und dem tertiärzeitlichem Reuver-, Rotton- und Hauptkies (Obere Grundwasserleiter). Auch die staunassen Lößlehmböden folgenden diesem Grenzverlauf, die stellenweise kolluvial ausgeprägt sein können.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone **3** mit der Untergrundklasse **S** i.V. mit DIN 4149 (2005).

#### Landesbetrieb Straßenbau NRW

- Sollte die bestehende Zufahrt zur L 241 als Baustellenzufahrt genutzt werden sei darauf verwiesen, dass es sich hierbei um eine gebührenpflichtige Sondernutzung handelt, deren Erlaubnis - mit Auflagen - vom Landesbetrieb ausgesprochen wird. Maßgeblich sind die Bauzeit und die Frequentierung der Zufahrt.
- Für Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen ist § 28 (1) StrWG NRW i.V.m. § 25 (1) StrWG NRW anzuwenden.
- Zur Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen sei auf die Regelungen des § 27 StrWG NRW verwiesen.

#### Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen, so dass Kampfmit-



telüberprüfungen 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.

#### Bodendenkmalpflege

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.

#### Emissionskontingentierung

Nach § 8 Bau NVO zulässigen Betrieben, die auf Grund der Emissionskontingentierung nach Ziff. 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, stehen folgende Ergänzungsgebiete zur Verfügung:

- Bebauungsplan Jülich Nr. A 24 "Heckfeld III"
- Bebauungsplan Jülich Nr. 43 "Gewerbefläche Heckfeld"
- Bebauungsplan Jülich Nr. 56 "Landstraße"

#### Einsichtnahme DIN-Vorschriften

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, Zimmer 301 (III. Obergeschoss im Nebengebäude Kartäuserstraße) eingesehen werden.