



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 26 'Gewerbegebiet Elisabethstraße'



Lage des Plangebietes

Stand 11. Februar 2022



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 26 ,Gewerbegebiet Elisabethstraße‘

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe, die in der Abstandliste zum Abstands-erlass -RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausgenom-men sind die Anlagenarten, die in den Abstandsklassen VI und VII mit (*) gekenn-zeichnet sind.
- 1.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und Be-triebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausgenommen sind die Anlagenarten, die in den Abstandsklassen V und VI mit (*) gekennzeichnet sind.
- 1.3 Innerhalb des GE 1 können zusätzlich die mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmi-gungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Betrieb mit dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung vereinbar ist.
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wä-ren, ausgeschlossen.
- 1.5 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ‚Gewerbebe-triebe‘, die dem Einzelhandel dienen, ‚Tankstellen‘ und ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.6 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungs-stätten‘ ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe als Mindest- und als Höchstmaß oder als Höchstmaß bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 82,46 m ü. NHN).
- 2.2 Die Gebäudehöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.3 Die Gebäudehöhe darf durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natür-lichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, überschritten werden, wenn diese

eine Höhe von maximal 2,00 m und eine Grundfläche von insgesamt 200 m² nicht überschreiten und mindestens 3,00 m von der Außenkante des Gebäude zurückrücken.

- 2.4 Die Gebäudehöhe darf zusätzlich durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ohne Flächenbegrenzung überschritten werden, wenn diese mindestens 3,00 m von der Außenkante des Gebäudes zurückrücken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Von der festgesetzten Baulinie darf auf 20 % der Gebäudelänge durch Rücksprünge bis zu 2,00 m Tiefe abgewichen werden.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze für PKW sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze für LKW sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den Flächen, die nicht mit den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB überlagert werden, zulässig.
- 4.3 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, in den überbaubaren Flächen und in den Abschnitten, die nicht mit Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB überlagert werden, zulässig.
- 5.2 Zusätzlich sind auf den vorgenannten Flächen ein Pförtnerhaus mit einer Grundfläche von maximal 65 m² und vier maximal 13,00 m lange und maximal 5,50 m hohe Rohrbrücken zwischen der mit 4 im Kreis gekennzeichneten Baugrenze und der südlich gelagerten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Störzone sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausgenommen ist die unter A 7.1 aufgeführte Lärmschutzmaßnahme.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nur über die in der Planzeichnung gekennzeichnete Zu- und Ausfahrt zulässig.
- 6.2 Zu- und Ausfahrten im Bereich der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Baulinie sind nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in einer Mindesthöhe von 8,0 m über Gelände zu errichten. Damit ist sicherzustellen, dass an der Südfassade der Wohnhäuser Rochusstraße 50, 52, 56, 58 und 60 die Immissionszielwerte von tags 57 dB (A) und nachts 42 dB (A) nicht überschritten werden.
- 7.2 Im Bereich der mit 2 im Kreis gekennzeichneten Baulinie sind keine Wandöffnungen zulässig.
- 7.3 Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Fensterbänder und Tore nachts geschlossen zu halten. Für Fensterbänder wird ein Bauschalldämmmaß von $R'_w = 25$ dB, für Tore ein Bauschalldämmmaß von $R'_w = 15$ dB festgesetzt. Auf dem Dach ist eine stationäre Außenquelle mit einem Gesamtschalleistungspegel von $L_w = 90$ dB(A) zulässig.
- 7.4 Durch technische Maßnahmen sind Emissionen durch Ablüfte und Gerüche so weit zu beschränken, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen zu erwarten sind. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist flächendeckend im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 8.2 Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) ist flächendeckend im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Ausgenommen ist diejenige Fläche, auf der ggf. eine Lärmschutzwand errichtet wird.
- 8.3 Die Fassaden, die zu den mit 3 und 4 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichtet sind, sind zu 20 % der jeweiligen Fassadefläche mit Rankgehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.

- 8.4 Innerhalb der Flächen für PKW-Stellplätze sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen naturnahe Versickerungsbecken zur Rückhaltung des Regenwassers herzustellen. Regenwasser von Flächen, auf denen Waren umgeschlagen werden, sind von der Ableitung ausgeschlossen.
- 9.2 Die anfallenden Oberflächenwasser müssen über die belebte Bodenzone versickert werden. Die belebte Bodenzone muss mindestens 20 cm betragen. Eine Kombination zwischen technischen Methoden zur Vorbehandlung mit anschließender Versickerung über Rigolen ist nicht zulässig.
- 9.3 Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt mindestens 50 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 und insgesamt mindestens 5.500 m² Gehölze der Pflanzliste 4 in Gruppen im Raster 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Neubauten innerhalb des Plangebietes sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbgebung auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu angrenzenden Grundstücken sind als transparente Zäune herzustellen. Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bzw. in Bodennähe entsprechend große Maschenöffnungen aufweisen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

4. Abgrabungen

Bei der Veränderung der Geländeoberfläche dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen maximal in 1,50 m Höhe im Verhältnis zum heutigen Gelände ausgeführt werden.

5. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich im Bereich der Zufahrt eine freistehende Werbeanlage in maximal 10,00 m Höhe zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind unzulässig. Eventuelle Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

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.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet 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 der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die 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. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen 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.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch vorgenannte 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 von Behältern und Becken“ zu beachten.

5. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 252“ und „Union 122“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG. Ferner liegt das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die RWE Power

Aktiengesellschaft.

6. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. 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 zu beachten.

7. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

D Pflanzliste

Bäume

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus glutinosa	Roterle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn

Pflanzqualität:

Hochstamm, 18 - 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Corylus avellana
Frangula alnus
Salix aurita
Cornus sanguinea
Crataegua laevigata
Crataegua monogyna
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa arvensis
Rosa canina

Blut-Hartriegel
Liguster
Hasel
Faulbaum
Ohr-Weide
Roter Hartriegel
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Rotes Geißblatt
Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Feldrose
Hundsrose

Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm