

Plangrundlage "Ortseingang Kirchberg"
 gemessen am: 21. und 22. 01. 2014
 angefertigt am: 23. und 24. 01. 2014
 Maßstab 1 : 500

Dipl.-Ing. Peter-L. Noe
 Offiziell best. Verm.-Ing.
 Fortweg 9
 52428 Jülich
 Telefon: (02461) 51556
 Telefax: (02461) 34204
 Telefax: (02461) 1440
 e-mail: info@vermessung-juelich.de

- Legende** Pflanzenverordnung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) und § 8 BauNVO)
 - Gerätegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 10,0 Baumassenzahl (BMZ)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9(1) Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
 - Naturnah gestaltete Versickerungsflächen überlagern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
 - hier: Altdorf-Kirchberg-Kostarer Mühleiteich
 - Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Kennzeichnung humoser Böden
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhen und zulässiger Schalleistungspegel GE1 - GE4
 - Grundstückzufahrt- und -ausfahrt
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Denkmal, hier: Altdorf-Kirchberg-Kostarer Mühleiteich
 - Denkmal, hier: Bodendenkmal (Siedlungsgrenze)

- Hinweise**
- Boddenkmalsschutz**
 Im Rahmen einer planungsvorbereitenden archäologischen Bodenuntersuchung wurde eine archäologisch wertvolle Substanz einer urwälderartigen Siedlung der vorrömischen Eisenzeit freigelegt. Im Plangebiet ist daher bei Bodeneingriffen eine Fachfirma mit der weiterführenden archäologischen Untersuchung und der vollständigen Dokumentation zu beauftragen. Es wird ausdrücklich auf die Einhaltung der §§ 15 und 16 DSOch NW hingewiesen. Beim Baugenehmigungsverfahren sowie hinsichtlich der archäologischen Baubegleitung ist das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eisdorfer Straße 133, 53115 Bonn Tel. 0228 / 9834 - 0, Fax 0228 / 99834 - 119 zu beteiligen.
- Baugrundverhältnisse**
 Wegen der Bodenverhältnisse (humoses Bodenmaterial) im Plangebiet sind bei Bauwerkgründungen ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Auf die hierbei im Einzelnen zu beachtenden Bauvorschriften wird hingewiesen.
- Erdbebenezone**
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenezone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.
- Artenschutz**
 Artenschutzrechtliche Verbotsbestände, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen könnten, sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar. Zum Schutz brütender Vögel ist eine Bausperre gegen Vogelzug notwendig. Oberbodenarbeiten sind daher nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres durchzuführen. Abweichung sind mit der ULB des Kreises Düren abzustimmen. Es wird empfohlen, für die (nicht-planungsrelevante) Vogelart Hausrotschwanz 3 Nistkästen an die neue Bausubstanz anzubringen.
- Grundwasser**
 Das Plangebiet liegt im Bereich vorhandener Auswirkungen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanlass zu erwarten. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Einrichtung der baulichen Anlagen ist nicht gestattet. Schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind zu unterlassen.
- Grundwasseremissionsstelle**
 Die im Bebauungsplan dargestellte Grundwasseremissionsstelle Nr. 86897 der RWE Power AG ist zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- Bergrechtliche Erlaubnis**
 Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
- Kampfmittel**
 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfhandlungen stattfinden. Im Vorfeld der Entwurfsplanung wurden innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits Sondierungen durchgeführt. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Inwieweit sich Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Geräuschkontingentermittlung nach DIN 45691**
 Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift 45691 kann bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, Zimmer 301 (III. Obergeschoss im Nebengebäude Kartäuserstraße) eingesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet
 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze umfassende Grünflächen in einer Größe von 10.143 qm vorgesehen. Diese werden einerseits für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt, können andererseits aber bis auf die eigentliche Versickerungsrinne (Größe 1.200 qm) für Pflanzmaßnahmen verwendet werden. Um das Gelände östlich des Gewerbegebietes optimal als Pufferzone zum FFH-Gebiet "Pellen-Wehler" zu nutzen, werden hier mit typischen Weichholzausgehölkarten, vorzugsweise Weiden, Schwarzpappel und Faulbaum, bepflanzt werden. Gleiches gilt für die nördliche Fläche parallel zur alten Bahnlinie. Zusätzlich sollte als weiterer Sichtschutz der in einigen Jahren hochwachsenden Bäume eine Gebüschreihe (Breite ca. 4 m) aus Weißdorn, Schlehe, Haselnuss und Wildrose vorgesehen werden. Der südliche Grünstreifen wird entlang des Weges ebenfalls mit einem 4 Meter breiten Gebüschstreifen versehen. Dahinter soll eine Extensivwiese mit Einzelbäumen entstehen.

Es werden 3 Maßnahmenflächen (M1-M3) festgesetzt:

Maßnahmenfläche M1, Gesamtfläche 3.143 qm im Norden
 - Versickerungsrinne (ohne Bepflanzung): 444 qm
 - Gebüschstreifen: 788 qm
 - Weiden-Schwarzpappel-Faulbaum-Bestand: 1.911 qm

Pflanzliste M1
 - 20 x Faulbaumgruppen mit je 6 Pflanzen im Pflanzabstand 1 x 1 m = 120 x Faulbaum (Rhamnus frangula), verpflanzte Sträucher 70-100 cm
 - 448 x Weiden und Schwarzpappel im Pflanzabstand 2x2 Meter und zwar:
 - 112 x Bruchweide (Salix fragilis), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 112 x Ohrweide (Salix aurita), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 112 x Salweide (Salix caprea), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 112 x Schwarzpappel (Populus nigra), verpflanzte Heister, 150-200 cm

Gebüschstreifen entlang der nördlichen Gebietsgrenze, gruppenweise mit 3-5 Ex je Art im Pflanzabstand 1 x 1 Meter, vierreihig:
 - 197 x Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - 197 x Hasel (Corylus avellana)
 - 197 x Schlehe (Prunus spinosa)
 - 197 x Wildrose (Rosa canina)

Die Flächen sind freischwendig zu entwickeln. Pflegeschnitte des Gebüschstreifens entlang der alten Bahnlinie sind zulässig. Die Pflanzen sind in den ersten beiden Jahren zweimal jährlich freizuschneiden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Für geeigneten Verbleibschutz ist zu sorgen.

Maßnahmenfläche M2, Gesamtfläche 3.450 qm im Osten
 - Versickerungsrinne (ohne Bepflanzung): 356 qm
 - Weiden-Schwarzpappel-Faulbaum-Bestand: 3.094 qm

Pflanzliste M2
 - 20 x Faulbaumgruppen mit je 6 Pflanzen im Pflanzabstand 1 x 1 m = 120 x Faulbaum (Rhamnus frangula), verpflanzte Sträucher 70-100 cm
 - 744 x Weiden und Schwarzpappel und zwar:
 - 186 x Bruchweide (Salix fragilis), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 186 x Ohrweide (Salix aurita), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 186 x Salweide (Salix caprea), verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm
 - 186 x Schwarzpappel (Populus nigra), verpflanzte Heister, 150-200 cm

Die Flächen sind freischwendig zu entwickeln. Für geeigneten Verbleibschutz ist zu sorgen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.

Maßnahmenfläche M3, Gesamtfläche 3.550 qm im Süden
 - Versickerungsrinne (ohne Bepflanzung): 400 qm
 - Gebüschstreifen: 840 qm
 - Extensivwiese mit Einzelbäumen: 2.310 qm

Pflanzliste M3
 - 23 x Einzelbaum, Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 14-16:
 - 6 x Winterlinde (Tilia cordata)
 - 6 x Harbuche (Carpinus betulus)
 - 6 x Stieleiche (Quercus robur)
 - 5 x Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 Gebüschstreifen entlang der südlichen Gebietsgrenze, gruppenweise mit 3-5 Ex je Art im Pflanzabstand 1 x 1 Meter, vierreihig:
 - 210 x Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - 210 x Hasel (Corylus avellana)
 - 210 x Schlehe (Prunus spinosa)
 - 210 x Wildrose (Rosa canina)

Die Gebüschstreifen ist freischwendig zu entwickeln. Pflegeschnitte des Gebüschstreifens entlang des Weges sind zulässig. Die Hochstämme sind mit 3 Pflanzrücken und Kokosstark zu sichern. Die Pflanzen sind in den ersten beiden Jahren zweimal jährlich freizuschneiden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Die Extensivwiese ist mit einer geeigneten Grünmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt nach dem 31.07. eines Jahres.

Externe Kompensationsmaßnahmen
 Das verbleibende Kompensationsdefizit von 40.169 Punkten für den Naturhaushalt und 3.367 qm für das Landschaftsbild ist über externe Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt zum Teil auf Liegenschaften der Carl Eichhorn KG innerhalb von Kirchberg. Vorgesahen ist auf 3 Flächen die Anlage einer Obstwiese sowie auf einer Wiesenbrache die Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Gebüsch. Das verbleibende Defizit erfolgt über das 'Okokonto Weiße Wehe' des Landesbetriebes Wald und Holz NRW. Alle Maßnahmen sind im Landschaftspflegeischen Begleitplan festgeschrieben.

Beleuchtung
 Zur Beleuchtung des Betriebsgeländes sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfdrucklampen, LED) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten oder abzuschirmen, dass ihre Wirkung nicht über das Betriebsgelände hinausreicht.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

Es handelt sich um ein Gerätegebiet i.S.d. § 8 BauNVO
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tafelfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
GE 1	70	49
GE 2	69	50
GE 3	69	48
GE 4	65	45

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. 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.

Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift 45691 kann bei der Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, Zimmer 301 (III. Obergeschoss im Nebengebäude Kartäuserstraße) eingesehen werden.

Für Immissionspunkte in die in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A und B ausgehend vom Bezugspunkt GZP dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK_{zus} erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	LEK _{zus,tags}	LEK _{zus,nachts}
A	91° / 122°	0 dB(A)	7 dB(A)
B	148° / 192°	4 dB(A)	0 dB(A)

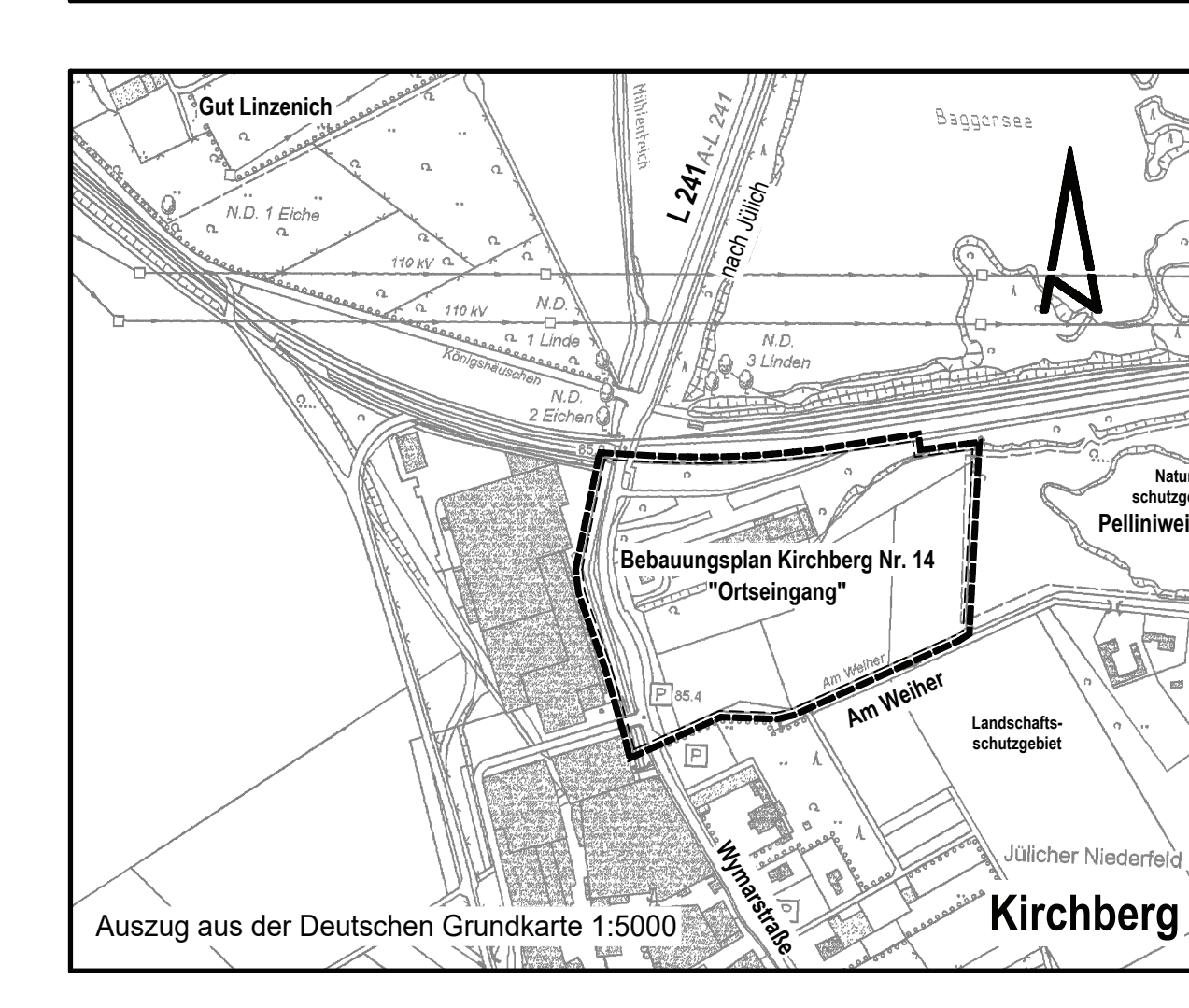
Lage und Beschreibung der Richtungssektoren

Maß der Baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt (§ 16 BauNVO). Die zulässige Grundfläche und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungsbeschreibung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

Bauweise (§9 (1) BauGB)
 Für das Gerätegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die in der offenen Bauweise festgesetzte Maximalgröße von 50 m für Gebäude kann jedoch bei der abweichenden Bauweise überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlage (§9 (1) BauGB)
 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 96,50 m bzw. 118,50 m ü.NN festgesetzt. Die maximale Höhe der Transportbrücke wird mit 101,50 m ü.NN festgesetzt. Die Unterkante der Transportbrücke wird mit 96,50 m ü.NN festgesetzt.

Gestalterische Festsetzung gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW
 Farbliche Gestaltung der Fassaden
 Die Gebäudefassade ist mit natürlichen Farben aus einem Spektrum von Grün- und Blautönen sowie durch eine Gliederung der Fassade durch Farbwechsel in geometrischer und symmetrischer Folge zu gestalten.
 Die Transportbrücke ist in dem Bereich über dem Straßenkörper transparent zu gestalten.
 Die Gestaltung hat sich an der dem Bebauungsplan beigefügten Entwurfszeichnung zur farbkünftlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg zu orientieren.
 Die Zeichnung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.



Der Bürgermeister Stadt Jülich Planungsamt

Bebauungsplan
Kirchberg Nr. 14, "Ortseingang"

Stand: Beschlussfassung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Maßstab 1: 500 Februar 2017

Rechtsgrundlagen	Gemäß § 1 und 2 BauGB Beschluss der Rat der Stadt Jülich am 19.02.2015 die Aufstellung dieser Bauleitplanung	Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 19.02.2015 und örtlicher Bekanntmachung vom 20.03.2015 hat die Fühlsitzige Bürgerabteilung gemäß § 3(1) BauGB vom 13.04.2015 bis 08.05.2015 einschließlich stattgefunden.	Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 30.06.2016 und örtlicher Bekanntmachung gemäß § 3(2) BauGB vom 15.07.2016 hat die Bauleitplanung mit Begründung vom 24.08.2016 bis 26.09.2016 einschließlich öffentlich ausgetragen.	Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Sitzung beschlossen am 22.02.2017.	Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der örtlichen Bekanntmachung vom 01.04.2018.	Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich erneut als Sitzung beschlossen am 23.06.2021.	Diese Bauleitplanung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung vom 01.08.2021 nichtwirkend gem. § 241 Abs. 4 BauGB zum 01.04.2018 in Kraft.
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)	Jülich, den 23.02.2017	Jülich, den 23.02.2017	Jülich, den 23.02.2017	Jülich, den 23.02.2017	Jülich, den 04.04.2018	Jülich, den 24.06.2021	Jülich, den 02.08.2021
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)	gez.: Fuchs	gez.: Fuchs	gez.: Fuchs	gez.: Fuchs		gez.: Fuchs	gez.: Fuchs