

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 14 „Ortseingang“
(Rechtskraft: 01.04.2018)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet 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:

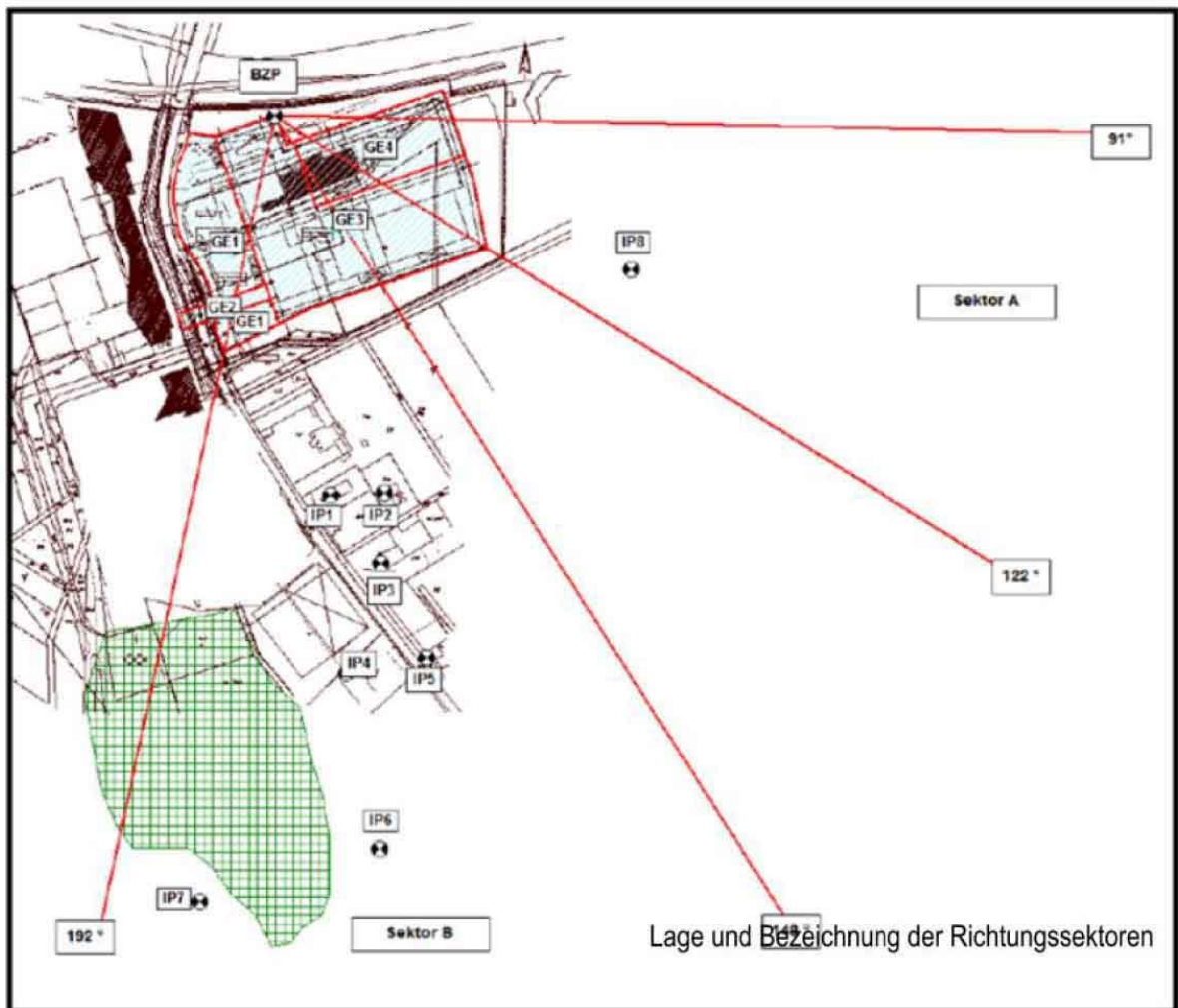
| Teilfläche | LEK, tags in dB(A) | LEK, nachts in dB(A) |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|
| GE1 | 70 | 49 |
| GE2 | 69 | 50 |
| GE3 | 69 | 48 |
| GE4 | 65 | 45 |

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 den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A und B ausgehend vom Bezugspunkt BZP 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) |



Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 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 Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

Bauweise (§9 Abs. 1 BauGB)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die in der offenen Bauweise festgesetzte Maximallänge von 50 m für Gebäude kann jedoch bei der abweichenden Bauweise überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlage (§9 Abs. 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 naturnahen 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 beigelegten Entwurfszeichnung zur farbkünstlerischen Gesamtgestaltung des Werkes Jülich-Kirchberg zu orientieren. Die Zeichnung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 „Pellini-Weiher“ zu nutzen, werden hier mit typischen Weichholzauegehölzarten, 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 vorgesetzt 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 Schwarzpappeln im Pflanzabstand 2 x 2 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 freiwachsend 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 Verbisschutz 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 Schwarzpappeln 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 freiwachsend zu entwickeln. Für geeigneten Verbisschutz 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 Hainbuche (*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*)

Der Gebüschstreifen ist freiwachsend zu entwickeln. Pflegeschnitte des Gebüschstreifens entlang des Weges sind zulässig. Die Hochstämme sind mit 3 Pflanzpflöcken und Kokosstrick 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 extensive Wiese ist mit einer geeigneten Grünlandmischung 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. Vorgesehen ist auf 3 Flächen die Anlage einer Obstwiese sowie auf einer Wiesenbrache die Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Gebüsch.

Das verbleibende Defizit erfolgt über das „Ökokonto Weiße Wehe“ des Landesbetriebes Wald und Holz NRW.

Alle Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgeschrieben.

Beleuchtung

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

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Im Rahmen einer planungsvorbereitenden archäologischen Bodenuntersuchung wurde eine archäologisch wertvolle Substanz einer umwehrten 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 DSchG NRW hingewiesen. Beim Baugenehmigungsverfahren sowie hinsichtlich der archäologischen Baubegleitung ist das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel. 0228 / 9834 - 0, Fax 0228 / 99834 - 119 zu beteiligen

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse (humoses Bodenmaterial) im Plangebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Auf die hierbei im Einzelnen zu beachtenden Bauvorschriften wird hingewiesen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 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 Bauzeitenregelung notwendig. Oberbodenarbeiten sind daher nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres durchzuführen. Abweichungen 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 Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung nach Errichtung der baulichen Anlagen ist nicht gestattet. Schädliche Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit sind zu unterlassen.

Grundwassermessstelle

Die im Bebauungsplan dargestellte Grundwassermessstelle 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 stattfanden. 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. Insoweit sind 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.

Geräuschkontingentierung nach PIN 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.