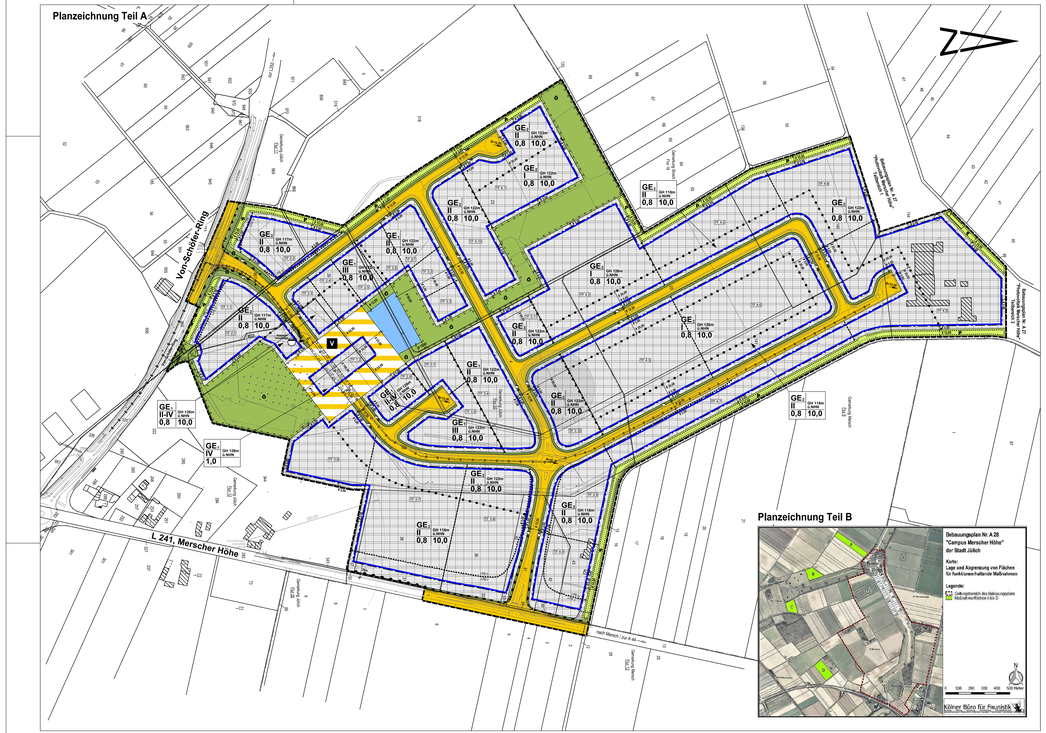
Planzeichnung Teil A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung NRW)
- Baurdnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)
- Bekanntmachungsverordnung (Bekanntv VO)

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

Verfahrensleiste

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss als **am 30.10.2017** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Jülich, den _____

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **11.11.2017** hat die höhzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom **20.11.2017** bis **15.12.2017** einschließlich stattgefunden.

Jülich, den _____

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom **06.06.2019** und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom **01.07.2019** hat der Bebauungsplan mit Begründung vom **08.07.2019** bis **30.08.2019** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den _____

Der Bürgermeister

Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 2 (4) BauGB am **10.10.2019** als Satzung beschlossen.

Jülich, den _____

Der Bürgermeister

Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____.

Jülich, den _____

Der Bürgermeister

Legende gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung — Gliederung
Anzahl der Vollgeschosse — maximale Gebäudehöhe

GE	II	0,8	10,0

Grundflächenzahl (GRZ) — Baumassenzahl (BMZ)

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

GE — Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO; Gliederung in GE_I, Brainergy Village und GE_{II}, 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 ü.NHN — maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO

z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

z.B. BMZ 10,0 — Baumassenzahl gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO

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

Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Versickerungsmulde überlagert öffentliche Grünfläche

Abwasserrückenstange

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

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

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 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 gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Grenze zwischen Lärmpegelbereich V und IV (LPB V und LPB IV)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 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 Baugebiet und Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Baugebiet
Siehe Festsetzungstabelle und textliche Festsetzungen

Abgrenzung der Teilflächen (TF 1.1 ff.) gemäß Textlicher Festsetzung 1.2.2

Kampfmittel-Verdachtsfläche (Stellung / Schützenlöcher), die aufgrund der zu erwartenden hohen Funddichte nicht archäologisch untersucht werden konnte

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Baufeldes 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 Abstandsliste zum Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 06.06.2007 i.V.m. der Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet GE können Betriebe der Abstandsklassen I bis VII das z.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden. Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente LEK nach DIN 45691 wieder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) nach 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	65 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)	47 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	63 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)	48 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 Immissionsorte in und in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis F, ausgehend von Bezugspunkt Rechtwert 32314800 Hochwert: 5646300

Rechtswert: 32314800 Hochwert: 5646300

Für die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	LEK, tags,/tagsnachts
A	137° / 33°	8 dB(A) / 7 dB(A)
B	33° / 63°	15 dB(A) / 15 dB(A)
C	63° / 77°	15 dB(A) / 15 dB(A)
D	77° / 176°	2 dB(A) / 3 dB(A)
E	256° / 297°	10 dB(A) / 11 dB(A)
F	297° / 310°	8 dB(A) / 7 dB(A)
G	310° / 137°	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 Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungserfahrens) 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 Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten 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, Hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren(hier ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümeriartikel)
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	Haushaltsgroßgeräte (z.B. Kühl- und Tiefkühlschränke, Kochgeräte, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Maßnahm, Lattenroste, Ober- und Unterbecken
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 (z.a. Kerzen, Kleinteile Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tiefgefäßchens, Schneidwaren, Besteck)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Büro- und Schulbedarf
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 Drogeriartikel)
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.2	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 der 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 m² nicht überschreitet.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiment bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn dieses dem nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet ist.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment an Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche der Verkauf von Waren aus eigener Herstellung an den Endverbraucher, wenn

- die Verkaufsfläche der 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 m² nicht überschreitet.

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

1.2.5 Für die Gewerbebetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der nachfolgenden „Jülicher Liste" (entnommen aus dem Einzelhandelskonzept von juli 2014 für die Stadt Jülich, BBE Handelsberatung GmbH, Köln) sind nicht zulässig.

1.3.1 Gewerbegebiet GE 1 (Brainerey 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 Biokonomie oder für Umweltbrichik dienen.
- Logistiker 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 Biokonomie oder für Umweltbrichik 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, Biokonomie oder Umweltbrichik 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) 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, Biokonomie oder Umweltbrichik 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) 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 Für die 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 Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in maximal 12 m Breite je Zufahrt zulässig.
In begründeten Ausnahmefällen sind geänderte 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 (§ 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 Flächenanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten sind ersetzender 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 Gehölze wie auch Offenlandbereiche (z. B. Acker- und Wiesenflächen) und Gebäude.

4.1.5 Bei der transportschonenden Rodung/Fällung von Gehölzbeständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Spalt- und Höhlenbäume gefällt werden müssen, die für kleinere Höhlenbrüter, Fledermäuse oder die Haselmaus auch potenzielle Brutstätten bzw. Quartiere aufweisen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Beanspruchung auszukarieren. 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 der Baufeldsicherhitz 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 transportnahme 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 transportnahme 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-Schöler-Ring stellt einen Lebensraum der Haselmaus dar. Um bei einer transportnahme dieser Flächen das Risiko einer Tötung erheblich zu reduzieren sind dort artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besseliche Nistfhilfen 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 erforderliche Beleuchtung der Baustelle (v. a in den Wintermonaten) sollte von oben herab erfolgen und nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.
Rechtswert: 32314800 Hochwert: 5646300

4.1.9 Um eine signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauelten ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Glas-Ecke-Verglasungen möglichst auszuschließen oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z. B. geriffelten, gerippten oder mattierten oder sonstigen reflexionsarmen 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 grüber Glasflächen ist vor Baubeginn ein Maßnahmenkonzept vorzulegen, welches dem jeweiligen Stand der Technik hinsichtlich Abstanden, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz entspricht.
UV-Methode und Gewährspeilhouetten 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 Fledermaushöhlen festzulegen. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 2:1 (pro nutzbarem Spalt / nutzbarer Höhle 2 Fledermaushöhlen).

4.1.11 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes der Haselmaus ist bei transportnahme des Gehölzstreifens am Von-Scholer-Ringfgrenzes notwendig. Wird der Gehölzstreifen vollständig beanspucht, sind in gleicher Umfang mindestens gleichwertige Lebensräume für die Haselmaus anzulegen. Um eine langfristig gesicherte Habitatfunktion 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 Waldtreuele sind Ohrlerchenbereiche aufzuwerten, Gebäude- oder Heckenstrukturen anzulegen und künstliche Nester zu installieren.

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

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

4.1.15 Für die Waldtreuele sind im Umfeld des Vorhabenbereiches an geeigneten Bäumen künstliche Nester zu installieren. Diese zunächstige Maßnahme erfolgt nach Auskarterung 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 Nistfhilfen 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 überwegenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich IV, entlang der L 241 und des von-Schöler-Rings sowie an den Zufahrtsstraße 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

1. Werbeanlagen, Beleuchtungen

7.1 Entlang der L 241 „Merscher Höhe" und dem „Von-Schöler-Ring" dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von 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 reinrotierenden bzw. flunkelzerstender 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.

6.5 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)
- Bei Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Leitungsrechten (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), Wei8dorn (Crataegus monogyna), Wei8dorn (Crataegus oxyacantha), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzstäbe: 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 wach-senden 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 Eintrag 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)

Pflanzstäbe: 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 wach-senden 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 4.1.16 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, Nahrungsraum von Mäusebussard und Waldtreuele), Anlegen von Gebüsch- oder Heckenstrukturen (Nachtigall) und Installation künstlicher Nester (Waldtreuele) sind die Vorgaben des MKULNV (2013) zu berücksichtigen.

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

zu 6 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:

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

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 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 d