



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 51 ,Lindenallee III'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 26. April 2023



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 51 ,Lindenallee III‘

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des WA 1 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Innerhalb der WA 2 und WA 3 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

-
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes werden die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Innerhalb des Mischgebietes werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des

Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
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 innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 3 und innerhalb des MI durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen oder der maximalen Firsthöhen bestimmt.
- 2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die im Plan angegebene Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Bedarf ist der Wert durch Interpolation benachbarter Höhenangaben zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der höhergelegenen Verkehrsfläche.
- 2.3 Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude realisiert, so ist als Bezugshöhe die höchste Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen, die an der angrenzenden Grundstücksgrenze unmittelbar vor dem Gebäude liegt.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe GH_1 ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten.
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe GH_2 ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe GH_2 um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.
- 2.7 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.
- 2.8 Innerhalb des WA 2 ist eine maximale Grundfläche der einzelnen Wohngebäude von maximal 50 m² zulässig. Auf einem Grundstück dürfen mehrere Wohngebäude realisiert werden. Das Grundstück darf dabei zu maximal 40 % überbaut werden. Für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % versiegelt werden.
- 2.9 Innerhalb des WA 2 darf die maximale Grundfläche der Wohngebäude für Terrassen um maximal 12 m² überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des WA 1 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze um maximal 3,00 m überschritten werden.

- 3.2 Innerhalb des MI dürfen Baugrenzen für Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 3.3 Innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen hintere und seitliche Baugrenzen, innerhalb des MI dürfen alle Baugrenzen für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des WA 1 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 4.2 Innerhalb der WA 2 und WA 3 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der WA 2 und WA 3 generell ausgeschlossen.
- 4.3 Innerhalb des MI sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb des MI nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern in den zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereichen unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der im Plan festgesetzten GFL-Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingeräumt.

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

- 7.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsanlage‘ sind als naturnahe Transport- oder Versickerungsmulden mit extensiver Begrünung anzulegen. Die Flächen, die nicht für Mulden in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % mit Bäumen gem. Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 40 % der Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2 Innerhalb des WA 1 und des MI sind Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7.3 Flachgedeckte Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7.4 Nicht überdachte Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
- 7.5 Die Außenbeleuchtungen sind aus Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung zu mildern.
- 7.6 Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.
- 7.7 Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist generell unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 9 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugebiete

Innerhalb des MI und der WA 2 und WA 3 ist je angefangener 10 Stellplätze ein Hochstammbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Heckenanpflanzung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des MI ist eine standorttypische Hecke gemäß Pflanzliste 2 zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf je Ein-/Ausfahrt in einer Breite von maximal 8,00 m unterbrochen werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassadenmaterialien und der Fassadenfarben einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer und Flachdächer zulässig.
- 2.2 Innerhalb des WA 2 und des WA 3 sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- 2.3 Innerhalb des MI sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- 2.4 Geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 42° zu errichten. Für Pultdächer ist eine maximale Dachneigung von 15° zugelassen.
- 2.5 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 2.6 Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Ausbildung der Dachneigung, der Attika und der Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.
- 2.7 Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
- 2.8 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.9 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 2.10 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind bei geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

3. Einfriedungen

Sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder den öffentlichen Grünflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen Heckenpflanzun-

gen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig. Die Minderung der Transparenz des Zauns durch Kunststoff, Schilf oder andere Materialien ist unzulässig.

4. Freiflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gekennzeichneten Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 40 %, bei Hausgruppen zu mindestens 20 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.

C Hinweise

1. Lärmschutz

Noch zu ergänzen.

2. 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-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. 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.

4. Kampfmittel

Noch zu ergänzen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist in die jeweils angrenzenden festgesetzten Transport- oder Versickerungsanlagen einzuleiten und dort zu versickern.

6. Baugrundverhältnisse

Noch zu ergänzen

7. 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 Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Bergbau

Noch zu ergänzen.

9. Artenschutz

Bei LED-Beleuchtung ist warm-weißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gezielt von oben nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzubringen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungsmelder zu begrenzen.

10. Geruchsmissionen

Für das Plangebiet sind Geruchsmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen.

11. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind je Wohneinheit ein unabhängig anfahrbarer PKW-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

12. Abfallentsorgung

Stichwege ohne Wendemöglichkeit können mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in den Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraßen bringen

müssen.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Zierapfel	Malus tschonoskii
Felsenbirne	Amelanchier arboreo `Robin Hill`
Blumenesche	Fraxinus ornus in Sorten
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Zerreiche	Quercus cerris
Rotdorn	Crataegus laevigata `Pauls Scarlett`
Amberbaum	Liquidambar styraciflua in Sorten
Winterlinde	Tilia cordata in Sorten
Silberlinde	Tilia tomentosa in Sorten
Ginkgo	Ginkgo biloba in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria in Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium in Sorten
Rot Esche	Fraxinus pennsylvanica in Sorten
Goldgleditschie	Gleditsia triacanthos in Sorten

Pflanzqualität:

Hochstamm, 14 – 16 cm, 3 x verpfl. mit Drahtballen

Pflanzliste 2

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Traubenkirsche	Prunus padus

Pflanzqualität:

Hochstamm, 18 – 20 cm, 3 x verpfl. mit Drahtballen

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita