



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 61 ,Jan-von-Werth-Straße II'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 15. November 2022



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 61 „Jan-von-Werth-Straße II“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA 1 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und innerhalb des WA 2 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen oder der maximalen Trauf- und 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 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.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe GH_2 ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.5 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.
- 2.6 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.7 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des WA 1 dürfen Baugrenzen für Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb des WA 2 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze um maximal 3,00 m überschritten werden.

4. Von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen sind bauliche Anlagen generell ausgeschlossen.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 4.3 Die Flächen dürfen durch Balkone maximal um 2,00 m überkragt werden.

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

Innerhalb des WA 1 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb des WA 1 generell ausgeschlossen.

Innerhalb des WA 2 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzungen 3.2 und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

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 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsanlage‘ ist als naturnahe Versickerungsmulde mit extensiver Begrünung anzulegen.
- 7.2 Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude sind, 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 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
- 7.5 Die Außenbeleuchtungen sind aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligeren 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 und b BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 31 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Wohngebiete

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

8.3 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bereits vorhandenen Gehölzbestände sind einzubinden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen sind flächendeckend zu mindestens 20 % mit Bäumen und zu maximal 80 % mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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 nur Flachdächer zulässig.
- 2.2 Innerhalb des WA 2 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer und Satteldächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zu errichten.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 2.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Ausbildung der Dachneigung, der Attika und der Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Für die Dacheindeckungen der Satteldächer dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
- 2.6 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.7 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.
- 2.8 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind bei Satteldächern nur zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

3. Einfriedungen

Innerhalb des WA 1 sind die Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit standorttypischen Heckenpflanzungen einzufrieden. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des WA 2 sind ebenfalls aus standorttypischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

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

Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm vor den relevanten Fassaden des WA 1 östlich der Planstraßen 2 und 4 vor Bezug der Wohnungen eingehalten werden.

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

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.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist in die vorgesehene Versickerungsanlage 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 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. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 213“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.

9. Artenschutz

Die erforderlichen Baum- und Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen.

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. Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet sind Geruchsimmissionen 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. Störzone

Im Nahbereich der Störzone, die als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt wird, sind eventuell zusätzliche bauliche Sicherungen erforderlich. Die entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung durch die RWE Power AG.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Feldhorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:
Hochstamm, 18 – 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen

Pflanzliste 2

Bäume:

Feldhorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
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 Ballen

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
Ohr-Weide

Frangula alnus
Salix aurita