



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 29 'Eichenweg II'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 11. Januar 2023



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 29 ,Eichenweg II‘

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 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 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 84,49 m ü. NHN).
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe GH_1 ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe GH_2 ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.4 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.

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

- 3.1 Baugrenzen dürfen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Tiefgaragen um maximal 2,00 m überschritten werden.

- 3.2 Eine Überschreitung der unter A 4. genannten Flächen ist durch Balkone und die dort genannten Ausnahmen zulässig.

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

- 4.1 Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 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.
- 4.4 Die Flächen dürfen ausnahmsweise um maximal 3,00 m parallel zu bestehenden Baugrenzen überkragt werden, wenn keine Gebäudelasten in die Flächen abgetragen werden.

5. Stellplätze
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze sowie Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind generell ausgeschlossen.

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

- 6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 im zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
- 6.2 Innerhalb der Störzone sind die gemäß A 4.2 genannten Nebenanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Fläche GFL 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 7.2 Innerhalb der Fläche GFL 2 werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

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

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Dachbegrünung

Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind für Außenteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten.

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:

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

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:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom

Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- 10.2 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
- 10.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.
- 10.4 Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ‚Eichenweg‘ bzw. ‚Wiesenstraße‘ vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
Im Bereich von Grundstückszufahrten sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

3. Freiflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 60 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.

C KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann (siehe D 4. ‚Baugrundverhältnisse‘).

D HINWEISE

1. 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 Werkstage 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 ab-zuwarten.

2. 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.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe innerhalb des Geltungsbereichs. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau -Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. 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.

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.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch vorgenannte künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

6. Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet ist gemäß Antragsunterlagen zum Änderungsgenehmigungsverfahren von Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) in einer Größenordnung von 6-10 % der Jahresstunden auszugehen.

7. Abfallentsorgung

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen können nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger des inneren Bereichs des Plangebietes die Abfallbehälter am Tag der Leerung an den Straßenrand der Wiesenstraße bzw. des Eichenwegs bringen müssen.

8. Stellplätze

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

9. Störzone

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

Power AG.

10. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten sowie außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen somit zwischen Anfang November und Anfang März durchzuführen.

E PFLANZLISTE

Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roterle	Alnus glutinosa
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘

Pflanzqualität:

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