

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**Zum Bebauungsplan Nr. A 49**

**„Walramplatz“**



**Stadt Jülich – Ortslage Mitte-Süd**

Januar 2023

Entwurf zur Offenlage

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**P & L Richrath Immobilienverwaltung GBR**  
Im Rauland 132-134  
50127 Bergheim

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
**T** 02431 – 97 31 80  
**F** 02431 – 97 31 820  
**E** [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 19-107

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO,)

- 1.1 Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.
- 1.2 Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> und maximal 1.350 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3 Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß der Jülicher Liste (vgl. Anhang der Planurkunde) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
  - Apotheken
  - Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
  - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- 1.4 Der Verkauf von zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Jülicher Liste ist auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit 80,34 m NHN festgesetzt.
- 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.
- 2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
- 2.4 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.
- 3.3 Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen von 0-10 Grad.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

**5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume Mindestqualität: Hochstamm, 6xv. mit Drahtballierung 300-400 x 700-900, Stammumfang: 45-50 cm	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Rotesche	Fraxinus pennsylvanica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna		
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare		
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		
Schlehe	Prunus spinosa		
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		

Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

- 5.2 Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 5 Bäume der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.3 Flachdächer (0-10°) sind ab 20 m<sup>2</sup> Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.
- 5.4 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

## 6. Aufschiebende Bedingung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).

## 7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 7.1 Werbeanlagen sind im Umkreis von 50m des Hexenturms nicht zulässig.
- 7.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 7.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche – Große Rurstraße - sind maximal zwei Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Die zulässige Breite der Werbeanlagen sind auf maximal 4,0 m begrenzt.
- 7.4 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.

## HINWEISE

### 1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Artenschutz*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für Vögel durch die Anwendung einer Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit (also zwischen dem 30.09. bis 28.02.eines Jahres) sicher vermieden und somit ausgeschlossen werden.

Vor dem Gebäudeabriss des Kioskes muss eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchgeführt werden.

3. *Meldung archäologischer Funde*

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.

4. *Erdwärme*

Der Planbereich liegt über dem Feld zur Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“.

5. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. *Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)*

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.

7. *Baugrundverhältnisse*

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 18196 „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.

8. *Grundwasser*

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch 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 188533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

Bereits bei der Planung von unterschiedlichen 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.

9. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“

Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Künette wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

## ANHANG

Jülicher Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Jülich (2014)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahversorgungsrelevant Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren</p>	<p>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und - zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel,</p>

<p>Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel) Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel</p> <p>Zentrenrelevant Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) Elektrische Kleingeräte Keramische Erzeugnisse und Glaswaren Musikinstrumente und Musikalien Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke) Bücher Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitsungen Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Bespielte Ton- und Bildträger Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte) Spielwaren, Bastelartikel Bekleidung Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck Medizinische und orthopädische Artikel Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel) Schnittblumen Uhren und Schmuck Augenoptiker Foto- und optische Erzeugnisse Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</p>	<p>Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“) Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel, Bedarfsartikel für Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf-, und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindeerzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) Zoologischer Bedarf und lebende Tiere Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte</p>
---	---



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.