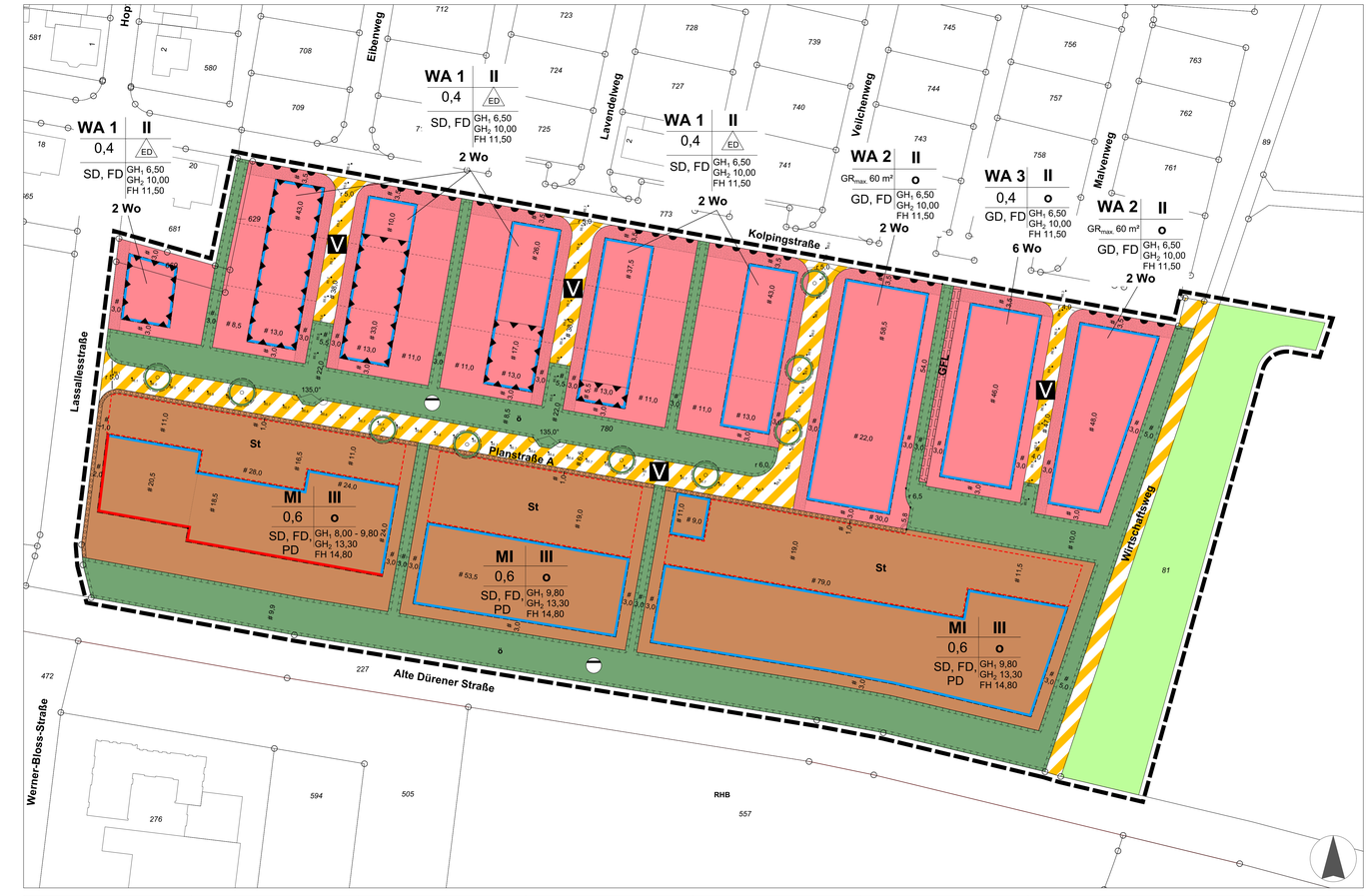


Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am .....

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ..... hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Am ..... beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Auflegung des Aufstellungsbeschlusses vom ..... und stattdessen die Auflegung des Bebauungsplanes gemäß §§ 1, 2 und 13a des Baugesetzbuches.
Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am .....

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ..... und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB vom ..... von Rat der Stadt Jülich als Satzung am ..... beschlossen.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen an eine Karte gem. § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.

..... den ..... 20 .....

ÖbVI

Textliche Festsetzungen

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 Gebäudehöhen, oberer Firsthöhe als Maximalwerte und im westlichen MI-Gebiet durch die Gebäudehöhen für das oberste Vollgeschoss als Minimal- und Maximalwerte oder Firsthöhen als Maximalwerte bestimmt.

2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die im Plan angegebene Höhe in der Mitte der Verkehrsfläche jeweils vor 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 angegebene Höhe in der Mitte der eindeutigbauten Verkehrsfläche heranzuziehen, die vor der Mitte des jeweiligen Gebäudes liegt.

2.4 Die Gebäudehöhe GH_1 ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten.

2.5 Die 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. Innerhalb des MI müssen die Anlagen mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

2.7 Die 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 60 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 und Baulinien für Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

3.3 Innerhalb des WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen hintere und seitliche Baugrenzen, innerhalb des MI dürfen alle Baugrenzen und Baulinien 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. N. 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, sowie 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 und dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Innerhalb des WA 1 und WA 3 sind mindestens 40 % der Flächen 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 schützen, zu pflegen und zu erhalten.

7.3 Flachgeneigte Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu schützen, 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 satinviertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.

7.7 Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen; bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.

7.8 Das Plangebiet ist im Vorfeld der Baufeldfreimachung während der Aktivitätszeit des Feldhamsters von 01. April bis 30. September nach Feldhamsterbauten abzusuchen. Beim Vorfinden von Feldhamsterbauten ist eine Umsiedlung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

7.9 Das Anlegen von Schotter-, Kies-, Sand-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist generell unzulässig.

7.10 Der Einbau von Recycling-Material (RCL) ist generell unzulässig. Unter bestimmten Voraussetzungen, die mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren abzustimmen sind, kann eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden.

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 schützen, zu pflegen und 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 Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Heckenanpflanzung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des MI ist eine standortgebundene Heckenpflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf zur Ein-/Ausfahrt in einer Breite von maximal 8,00 m unterbrochen werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Nutzung zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn die Bebauung innerhalb des westlichen MI-Gebietes mit einer Mindesthöhe von 8,0 m im Rohbau fertiggestellt ist.

10. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den durch den Bebauungsplan Nr. A 51 verursachten Eingriff in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Schwarzkehlchens (Saxicola rubicola) erfolgt der Ausgleich gemäß § 1a BauGB über das Ökokonto „Langerwehe-In der Aue" der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Der Kompensationsumfang beträgt 23,200 Wertpunkte. Dies entspricht 5.800 m² Ökokonto-Maßnahmenfläche. Dem Eingriff werden im Rahmen des Ökokontos durchgeführte Maßnahmen zugeordnet, denen eine die Tierarten des Halboffenlandes (z.B. Schwarzkehlchen) betreffende Artenschutzverpflichtung obliegt.

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 Walmdächer 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 Traufe- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.

2.7 Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern dürfen nur nicht glänzende Materialien in roter oder rot-brauner Farbe 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 Heckenpflanzungen auszuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximalgleicher Höhe zulässig. Die Minderung der Transparenz des Zauns durch Sichtmundungsbereich der jeweiligen Stichstraßen bringen mission.

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 Kennzeichnung

Ausegebiet

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Ausegebiet liegt und bei denen Bebauung aufgrund der humosen Böden besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

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 bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zunächst unverändert belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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.

Anwendungsstelle 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 Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4. 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.

5. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Ausegebiet 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.

6. Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam sein. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in Verursachungsnähe nächstes Jahr und nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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 Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18555 „Abdichtung von mineralischen Baustoffen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

7. Bergwerks- und Erlaubnisfelder

7.1 Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 200", das sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, befindet.

7.2 Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler" und dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler". Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft in Köln. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München. Die genannten Erlaubnisse gewähren das Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes Erdwärme.

8. Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet sind Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen. Nach Umsetzung der seitens der Zuckerfabrik beantragten Maßnahmen werden für das Plangebiet Geruchsimmissionen in einer Größenordnung von 9 - 11 % der Jahresstunden prognostiziert. Somit ist mit geringfügigen Überschreitungen des Immissionswerts für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 der Geruchsimmissionsrichtlinie zu rechnen.

9. Stellplätze

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

10. 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.

11. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

12. Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024 liegen Teile des Plangebietes im Bereich möglicher Überschwemmungen bei einem 100-jährlichen und bei einem extremen Regenereignis. Es wird empfohlen, Zufahrts- und sonstige Öffnungen unterhalb der heutigen Geländehöhen gegen Überflutung zu sichern.

13. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

14. Baumschutz

Die Allee an der Alten Dürener Straße ist innerhalb des Ailenkataslers des Landes NRW verzeichnet und als Naturdenkmal unter der Ziffer 2.2-68 erfasst. Sie ist zu schützen. Beeinträchtigungen im Rahmen der Herstellung der angrenzenden Versickerungsmulden sind zu vermeiden.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Zierapfel	Malus hupehensis
Felsenbirne	Amelanchier arboreo 'Robin Hill'
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
Obstbaumsäule	Gleditsia triacanthos in Sorten

Pflanzqualität:
Hochstamm, 14 - 16 cm, 3 x verpfl. mit Drahtballen

Pflanzliste 2

Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
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

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2020 (GV. NRW. S. 418)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- WA 1 - 3 — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- GR_{max} — max. Grundfläche je Wohngebäude
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GH_1 6,50 — max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt
- GH_2 8,00 - 9,80 — min. und max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt
- FH — max. Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt
- 2 Wo — maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- V — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Versickerungsanlage

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

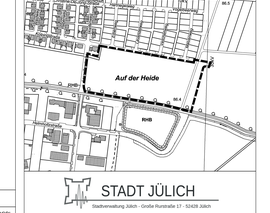
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung A 9.)

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SD	Satteldach	PD	Pultdach
FD	Flachdach	GD	geneigtes Dach

- Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
- Vorbereich innerhalb des WA
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Vorschlag Baumstandorte
- 85,7 — Bezugspunkt in Metern über NHN

Übersichtsplan — Maßstab 1:5.000



STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich Nr. A 51 'Lindenallee III'

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemarkung Jülich
Flur 2

Maßstab 1:500
18.09.2024