

**Stadt Jülich**  
**Bebauungsplan Nr. A64, „Schwan- Quartier“**  
 Stand: 13.12.2024

**I. Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

Kerngebiete (MK1 und MK2)

- 1.1 Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgarage sowie Vergnügungsstätten sind in allen Teilgebieten MK1 und MK2 nicht zulässig.
- 1.2 Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind in allen Teilgebieten MK1 und MK2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Wohnungen sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss des Kerngebietes und nur auf den hierfür in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen MK1 zulässig.
- 1.5 Auf den den Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 1.4 zugeordneten Flächen sind ausschließlich Lebensmittelvollsortimenter (mindestens 10.000 unterschiedliche Einzelartikel, maximal 20 % der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten) und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Innerhalb der Fläche nach Ziff. 1.4 sind ferner Backshops und in der Vorkassenzone des oder der Vollsortimenter weitere die Hauptnutzung ergänzende Shops und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 1.6 Maßgebend für die Einordnung eines Sortiments als zentrenrelevant ist die nachstehend abgedruckte Liste des Einzelhandelskonzepts gemäß Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 01.10.2015:

Jülicher Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken	aus 47.51	Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, 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)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Kleingeräte	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel, Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)	aus 47.64.2	Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wird die Oberkante des Gebäudes (entspricht in der Regel der Oberkante der Attika) festgesetzt.
- 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Einrichtungen **sowie solarenergetische Anlagen** um bis zu 3 m überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten müssen solartechnische Anlagen sowie sonstige technische Anlagen und Einrichtungen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind einzuhausen; ausgenommen sind solarenergetische Anlagen. **Diese Festsetzung gilt nicht für den Gebäudeteil, der in der Planzeichnung mit maximal 7 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt ist.**

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Für Terrassen, Treppen und Vordächer gilt ein Maß bis zu 3 m. Balkone und Vordächer dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Fahrbahn der an das Plangebiet angrenzenden Straßen ragen.

## 4. Bauweise

Die abweichende Bauweise „a“ entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

## 5. Ruhender Verkehr

- 5.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
- 5.2 **Tiefgaragen und sonstige Untergeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „UG“ zulässig.**

## 6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Verkehrslärm

- 6.1 Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
I	Bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

VI	76 bis 80
VII	>80*
	* Für maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

- 6.2 Innerhalb der mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend den unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen.
- 6.3 Ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) müssen Räume, die der Schlafnutzung dienen bzw. die überwiegend zum Schlafen genutzt werden mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- 6.4 Offene Balkone und Loggien von Wohnungen sind ab einem Beurteilungspegel von > 62 dB(A) im gesamten Plangebiet nicht zulässig. **Ausnahme: zulässig sind Balkone und Loggien, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von  $L_r \leq 62$  dB(A) erreicht wird oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite ein zusätzlicher Balkon oder eine zusätzliche Loggia errichtet wird.**
- 6.5 Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses oder eines schutzbedürftigen Raumes niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so können Außenbauteile von Gebäuden zugelassen werden, die die Anforderungen für den nachgewiesenen niedrigeren, maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen erfüllen.

#### Gewerbelärm

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand muss zu beiden Seiten eine Schallabsorption von mindestens  $DL_a = 8$  dB gemäß DIN EN 1793-1 aufweisen.

### **7. Grünordnerische Festsetzungen**

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2 Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 19 heimische Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu begründenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten.
- 7.3 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten - soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen - extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht für extensive Begrünung ist mit mindestens 15 cm Aufbaudicke fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Soweit Tiefgaragen nicht überbaut werden **oder** als Wege- oder Terrassenflächen genutzt werden, sind die Tiefgaragen mit mind. 0,5 m Substrat zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und als Grünfläche fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Bäume gepflanzt werden, ist abweichend eine Substratschicht von mindestens 1,2 m zuzüglich Drainschicht und mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Pflanzensubstrat sicherzustellen. Dies kann auch in Hochbeeten oder durch Geländemodellierungen nachgewiesen werden. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW)

### 1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad zulässig.

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden zur Großen Rurstraße und zur Bahnhofstraße an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Sie dürfen maximal 0,5 m vor der jeweiligen Wandfläche vortreten. Außerdem dürfen sie nur hinterleuchtet und ohne akustische Signale ausgeführt werden.

### 3. Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken einzufrieden, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind auch Hecken in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun zulässig. Für Hecken sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,2 m über Grund nicht überschreiten. **Die Festsetzung gilt nicht für den Bereich, in dem die unter I. 6.6 geregelte Lärmschutzwand zu errichten ist.**

### 4. Befestigung von Stellplätzen

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenporiges Pflaster; Rasengittersteine) zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten von Stellplätzen und Rangierflächen.

### 5. Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in den Kellergeschossen unterzubringen, einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

## III. Hinweise

### 1. Artenschutz

1.1 Die Baustelleneinrichtung mit der vorherigen Rodung ausgewählter Flächen sowie dem Abschieben des Oberbodens darf nur außerhalb der Fortpflanzungsphase in einem Bauzeitenfenster vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Dies entspricht dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verbindlichen Zeitraum zur Rodung von Gehölzen. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können.

1.2 Baufeldräumung und Rodung sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen **des Geltungsbereiches** vor Baubeginn auf Brutvorkommen erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.

1.3 **Bei Abriss der Gebäude ist eine gutachterliche Voruntersuchung auf mögliche Fledermausquartiere und Brutvogelnester durchzuführen. Sollte sich hierbei ein Vorkommen der genannten Arten bestätigen, so können Vermeidungsmaßnahmen in Form zeitlicher Vorgaben für den Abriss notwendig werden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden kann durch das**

Anbringen geeigneter Fledermauskästen der Wegfall vorhandener Gebäudequartiere ersetzt werden.

- 1.4 Zur Reduzierung des Vogelschlags sind an Glasflächen geeignete Maßnahmen (z.B. Minimierung der Glasfläche, keine Übereck-Glasflächen, keine stark spiegelnden Glasflächen, engmaschige Markierungen, Jalousien, Lamellen etc.) vorzusehen.

## **2. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

- 2.1 Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.
- 2.2 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 – Sicherheitsnachweis 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.
- 2.3 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 18533 „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)).

## **3. Erdbebengefährdung**

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet.

## **4. Einsicht in technische Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen technischen und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Jülich, Planungsamt, Große Rurstraße 17 52428 Jülich während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **5. Immissionsschutz im Bereich von Tiefgaragenzufahrten**

Der Nachweis der Immissionsverträglichkeit im Bereich von Tiefgaragenzufahrten ist auf Grundlage eines Lärmgutachtens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.