

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 99n „Solar-Campus neu“
(Rechtskraft: 17.08.2007)

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232).

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO 1 (Hochschulgebiet):

Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen

SO 2 (Hochschulgebiet / Studentenwohnungen):

Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen
- Wohngebäude für Studentenwohnungen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen

SO 3 (Studentenwohnungen):

Zulässig sind:

- Wohngebäude für Studentenwohnungen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen

- im Gebiet SO 1.1 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden,
- im Gebiet SO 1.2 bis zu einem Wert von 0,3 überschritten werden,
- in den Gebieten SO 2 und SO 3 bis zu einem Wert von 0,65 überschritten werden.

Von der Einhaltung der Obergrenzen kann abgesehen werden, wenn sie durch Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- überdachte Hauseingänge, Terrassen- und Treppenanlagen,
- Fahrradabstellanlagen,
- Abfall- und Wertstoffcontainer.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mindestens 40% des als Flächen für Stellplätze 'St2' gekennzeichneten Bereichs ist als Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder ähnliche wasserdurchlässige Befestigung anzulegen.

Mindestens 50% des als Flächen für Stellplätze 'St2' gekennzeichneten Bereichs ist mit Bäumen (Kronentraufbereich) zu überstellen.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünflächen sind auch Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

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

Das im Geltungsbereich des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.

Hinweis: Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen über den Ausgleichsflächenpool der Stadt Jülich im Rurtal. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

7. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Das festgesetzte Geh- Fahr und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen sind innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 30% der Fläche mit Bäumen (Kronentraufbereich) zu bepflanzen.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind mindestens 50% der Flächen innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft als Extensivrasen zu pflegen (maximal drei Schnitte / Jahr).

SO3

Im Bereich des Sondergebiets SO3 sind mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² der nicht bebauten Fläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste im Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

III. Hinweise

1. Kampfmittel-Funde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und –befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Es wird empfohlen, vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Prospektion durchzuführen.

3. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist, insbesondere bezogen auf Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG, das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Anhang – Pflanzliste

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO3 sind für die Bepflanzung folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball