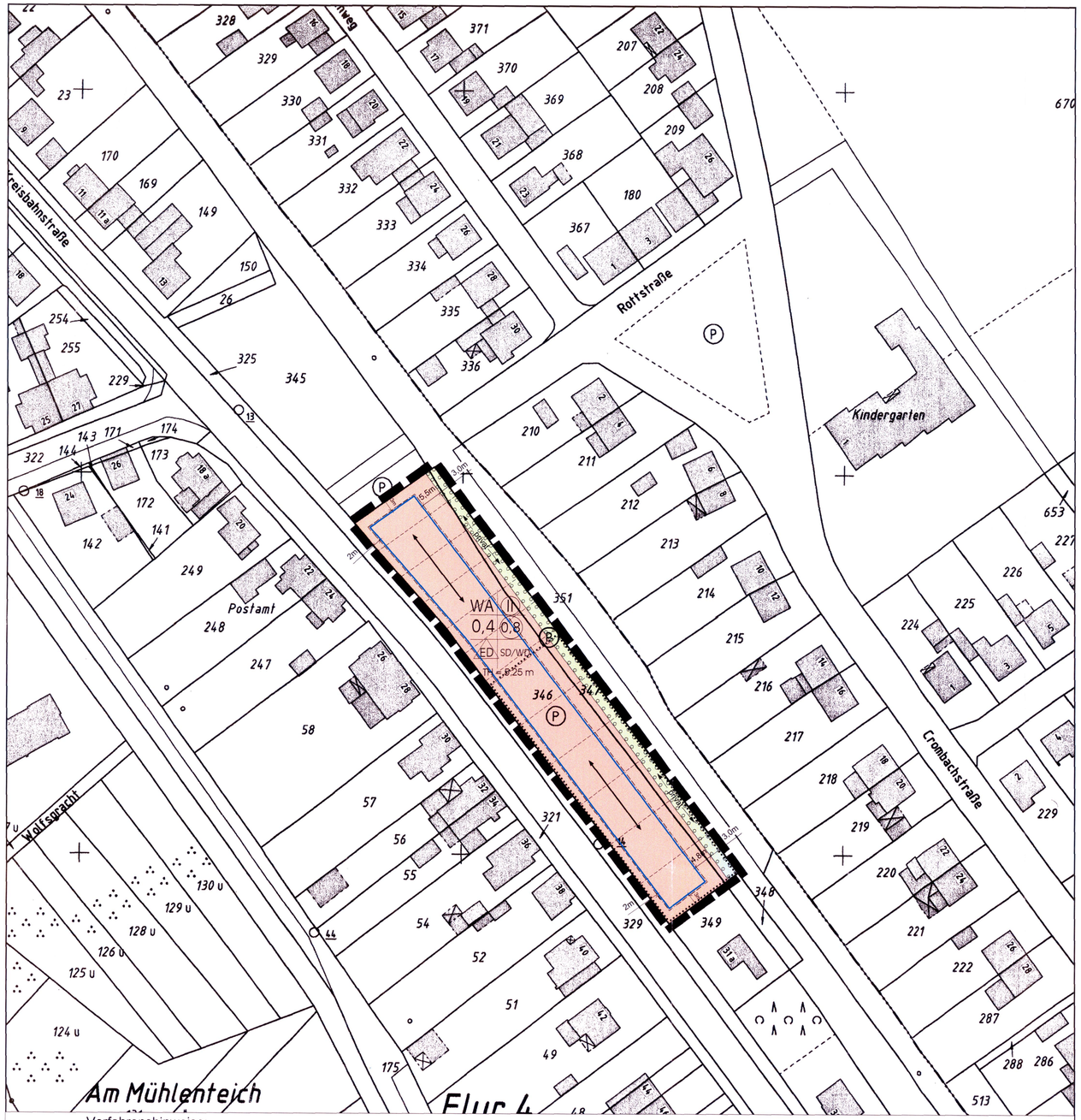


Verfahrenshinweise:

PLANUNTERLAGE:
Die vorliegende Planunterlage entspricht der Anforderung des § 1 der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Düren, den.....

(Schorstein, ÖBVI)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch den Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 30.10.2001 aufgestellt worden.

Jülich, den.....

.....
(Bürgermeister) (Siegel)

OFFENLAGE:
Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Jülich, den.....

.....
(Bürgermeister) (Siegel)

Satzungsbeschluss:
Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluss des Rates der

Stadt Jülich vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Jülich, den.....

.....
(Bürgermeister) (Siegel)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntgabe erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.

Jülich, den.....

.....
(Bürgermeister) (Siegel)

Planbearbeiter:
Dieser Bebauungsplan wurde von der GWS im Kreis Düren mbH erarbeitet.

.....(Stempel)

Stadt Jülich

Bebauungsplan Koslar Nr. 18 "Kreisbahnhof"

Koslar Nr. 18
Kreis Bahnhof

Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 20 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Umgrenzung des Bereichs mit Grundstücksbreiten straßenseitig von je 13 m

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 35 und (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- Hauptfirstrichtung
- SD/WD — Satteldach / Walmdach
- TH — Traufhöhe in m über Fahrbahnhöhe Kreisbahnstraße

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 1 (4) BauNVO
- geplante Aufteilung der Grundstücke

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 100 cm überschreiten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung / Hochwasserschutz
Bedingt durch die ungünstige hydrogeologische Ausbildung des Untergrundes, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation einzuleiten. Wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit der Kanalisation darf der Befestigungsgrad 44 Prozent des Grundstücks nicht überschreiten. Zum Schutz vor Hochwasser sind auf den Baugrundstücken dezentrale Regenrückhaltungsmaßnahmen (auftriebssichere Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von 4 m_3) vorzusehen. Hiermit ist sicherzustellen, dass das bei Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird.

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Rahmenpflanzungen oder Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen: amelanchier lamarckii (Felsenbirne); buddleia davidii (Sommerflieder); cornus mas (Kornelkirsche); cornus sanguinea (Hartriegel); deutzia (Deutzie); euonymus europaeus (Pfaffenhütchen); prunus spinosa (Schlehe); pyrachantha coccinea (Feuerdorn); spirea (Spierstrauch); syringa reflexa und vulgare (Flieder), weigela (Weigelie)
Schnitthecken: carpinus betulus (Hainbuche); crataegus monogyna (eingriffliger Weißdorn); ligustrum vulgare 'atrovirens' (Wintergrüner Liguster); fagus sylvatica (Rotbuche)

5. Vorkehrungen zum Schallschutz
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf den Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie eine 2 m hohe lärmschutzwirksame Einfriedung zu errichten. Mit dieser Einfriedung ist sicherzustellen, dass bei Zugbetrieb, die von den Zügen im Allgemeinen Wohngebiet verursachten Geräuschimmissionen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte sind an den Häusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
Es sind nur rote und rot-braune Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckungen dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
Die Grundstücke sind zur Kreisbahnstraße außerhalb der Garagenzufahrten mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen: amelanchier lamarckii (Felsenbirne); buddleia davidii (Sommerflieder); cornus mas (Kornelkirsche); cornus sanguinea (Hartriegel); deutzia (Deutzie); euonymus eurcpaeus (Pfaffenhütchen); prunus spinosa (Schlehe); pyrachantha coccinea (Feuerdorn); spirea (Spierstrauch); syringa reflexa und vulgare (Flieder), weigela (Weigelie)
Schnitthecken: carpinus betulus (Hainbuche); crataegus monogyna (eingriffliger Weißdorn); ligustrum vulgare 'atrovirens' (Wintergrüner Liguster); fagus sylvatica (Rotbuche)

Hinweise:

1. Grundwassersituation
Der natürliche Grundwasserspiegel liegt nahe der Geländeoberfläche, ca. < 3 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu treffen.
Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung- auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

2. Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet liegt im Talauenbereich der Rur, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist. Auf Grund der Sümpfungseinwirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

3. Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich zu treffen.

4. Bodenbelastungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf mögliche Bodenverunreinigungen hin untersucht. Hinweise auf nutzungsrelevante Verunreinigungen des Bodens ließen sich nicht feststellen.

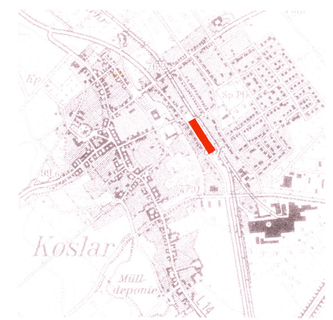
5. Bodendenkmalpflege
Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten können. Bei archäologischen Funden ist die Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen zu informieren.

6. Nutzung der Grundstücke
Es sollen 6 Doppelhäuser errichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geände durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. IS 2850);
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. IS. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001

Rechtskraft 28.11.2003



Stadt Jülich
Bebauungsplan Koslar Nr. 18
"Kreisbahnhof"

November 2003 Maßstab: 1 : 500

N