

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN A37 „PASQUALINI II“
- VORENTWURF -



STADT JÜLICH

STAND: FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**1.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**Sockelhöhe

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf maximal 0,50 m über der vorhandenen, an den Planbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Düsseldorfer Straße festgesetzt.

Firshöhe

Es wird eine maximale Firshöhe von 16,10 m, gemessen zwischen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)Dachformen

In dem WA sind ausschließlich Flachdächer bzw. ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Die Abgrenzung der Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dachaufbauten

In den Bereichen, innerhalb derer Satteldächer zulässig sind, sind Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel, Nebengiebel) grundsätzlich zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten dieser darf jedoch die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Firshöhe der Dachaufbauten wird mit maximal 4,0 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) ausgewiesenen Flächen dienen der Erreichbarkeit der rückwärtig der Gebäude gelegenen Zitadelle für die Allgemeinheit. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen im Erdgeschoss keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

Im Einzelnen ist nachfolgende mit Rechten belastete Fläche definiert:

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche befindet sich im Norden, Osten und Süden des Plangebietes und umfasst Teile der Flurstücke 19, 20, 23, 68, 119 und 131 (Flur 023, Gemarkung Jülich).

5. Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Lärmpegelbereiche gemäß Din 4109 festgesetzt:

Lärm-pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm-	Raumarten

	pegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
I	< 55	35	30	25
II	55 bis 60	35	30	25
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden.

6. Hinweise

Artenschutz

Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).