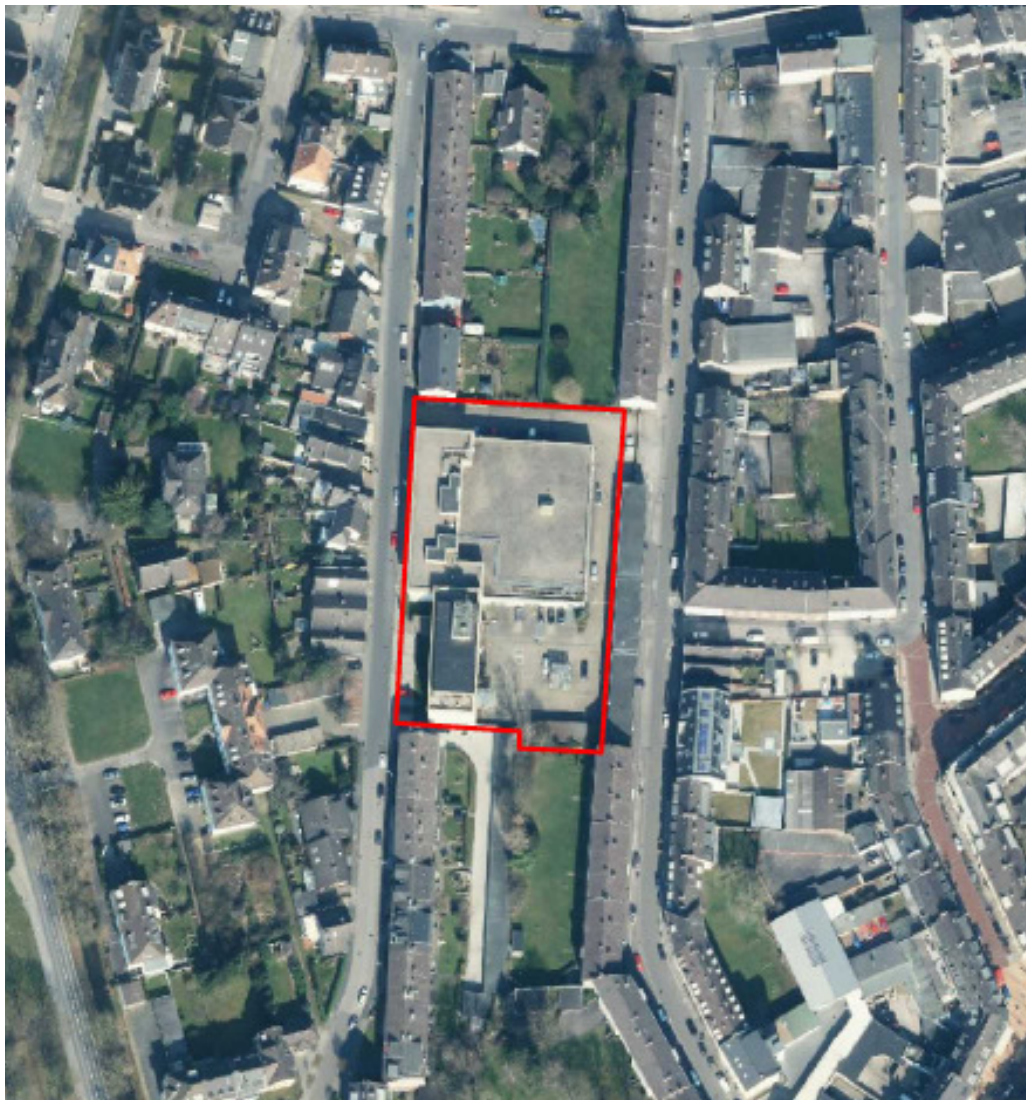




STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 35 ,Bastionstraße‘



Lage des Plangebietes

Stand 27. September 2018



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 35 ,Bastionstraße‘

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO)

- Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig.

- Gemäß § 1 (10) BauNVO sind für bereits vorhandene bauliche Anlagen, die in zulässiger Weise errichtet wurden, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig. Dabei ist der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Schallschutzgutachten zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erforderlich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (3) BauNVO)

- Die maximale Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika oder Dachrandabdeckung und Normalhöhennull (NHN).
- Die Oberkante Kellergeschoss (OK KG) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss der Decke des Kellergeschosses und Normalhöhennull (NHN).
- Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Aufzugsanlagen dürfen die jeweiligen Gebäudehöhen um bis zu 3.00 m überschreiten. Für Sende- und Empfangsanlagen wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Die technischen Aufbauten dürfen mit Ausnahme von Solaranlagen pro festgesetzter Gebäudehöhe 20 m² nicht überschreiten.

1.3 Zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 19 (4) BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO)

- Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind.
- Ausnahmsweise sind überkragende Gebäudeteile zulässig, wenn gewährleistet ist, dass kein Lastabtrag im Bereich der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, erfolgt.

1.5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- Stellplätze sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

2.1 Oberfläche der Stellplätze

- Die Oberflächen der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen, die eine Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten, sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen.

2.2 Freiflächengestaltung

- Nicht für bauliche Anlagen oder für Stellplätze genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Kennzeichnung

3.1 Humose Böden

- Das gesamte Plangebiet wird wegen der humosen Böden gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

3.2 Altlastenverdachtsfläche

- Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

4. Hinweise

4.1 Denkmalbereichssatzung

- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 „Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen“ gemäß § 5 DSchG für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 25.03.1993.
- An bauliche Anlagen, Straßen und Freiflächen werden besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

4.2 Bodendenkmäler

- Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.3 Kampfmittel

- Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

4.4 Baugrundverhältnisse

- 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 - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "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.

4.5 Grundwasserverhältnisse

- Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg zu erwarten.

4.6 Bodenverunreinigungen

- Aufgrund der Eintragung in das Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren und der erkundeten Verdachtsbereiche wird das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Düren abzustimmen. Die Durchführung der abgestimmten Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.7 Erdbebenzone

- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.