



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 38 'Schneidersstraße'



Lage des Plangebietes

Stand Satzungsbeschluss



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 38 ,Schneidersstraße‘

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 5 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Innerhalb der WA 3 und WA 4 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Die Gewerbegebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.

1.2.2 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe können Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in benachbarten schutzwürdigen Allgemeinen Wohngebieten vermieden werden.

- 1.2.3 Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich innerhalb des G_{Ee} 3 zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Siehe E Anhang: Jülicher Liste – Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente).
- 1.2.4 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ‚Tankstellen‘ und ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.5 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Vergnügungsstätten‘ ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der WA 1 und WA 2 durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, innerhalb der sonstigen Baugebiete durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
- 2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück angefahren wird.
- 2.3 Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude realisiert, so ist als Bezugshöhe die höchste Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen, die an der angrenzenden Grundstücksgrenze unmittelbar vor dem Gebäude liegt.
- 2.4 Wird das jeweilige Gebäude über eine GFL-Fläche erschlossen, so ist als Bezugshöhe die Höhe der Mitte der endausgebauten Straßenverkehrsfläche vor der einmündenden GFL-Fläche heranzuziehen.
- 2.5 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.
- 2.6 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.
- 2.7 Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Geschosses und der Bezugshöhe.
- 2.8 Die maximalen Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Brüstungen und durch eine Attika überschritten werden. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, dürfen die maximalen Gebäudehöhen überschreiten, wenn diese eine Höhe von maximal 1,50 m, eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Gebäude nicht überschreiten und mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

- 2.9 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf Flachdächern zulässig, wenn die maximalen Gebäudehöhen nicht mehr als 1,50 m überschritten werden und die Anlagen mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Auf Satteldächern sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung generell zulässig.
- 2.10 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des WA 1 und des WA 2 auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Innerhalb des WA 5 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände sowie Terrassenschränke und Garagen um maximal 3,00 m je Wohneinheit überschritten werden.
- 4.2 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Terrassenschränken dürfen innerhalb des WA 1 und des WA 2 sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.
- 4.3 Innerhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 dürfen die erschließungsseitigen Baugrenzen für Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken bis zur Grenze der erschließungsseitigen Straßenverkehrs- bzw. GFL-Fläche, jedoch maximal um 3,00 m je Wohneinheit überschritten werden.
- 4.4 Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken dürfen innerhalb des WA 1 und des WA 2 sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenhäusern unterschritten werden.
- 4.5 Innerhalb des WA 1 und des WA 2 werden Dachgauben unabhängig von ihrer Lage auf dem Dach bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzungen 4. und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

- 5.2 Innerhalb der sonstigen Baugebiete sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind ausgeschlossen.
- 5.3 Innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
- 5.5 Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der WA 1, WA 2 und des WA 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen, Vorgartenschränken und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bzw. zwischen Erschließungsweg und erschließungsseitiger Baugrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

Rückwärtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind jeweils der entsprechenden Nutzungseinheit zuzuordnen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Nicht getrennte Zu- und Ausfahrten innerhalb der WA 3, WA 4 und der Gewerbegebiete dürfen eine Breite von 12,00 m nicht überschreiten. Getrennte Zu- und Ausfahrten einzelner Grundstücke sind jeweils in maximal 8,00 m Breite zulässig und dürfen von der im Rechtsplan vorgegebenen Lage abweichen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

GFL1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL2: Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit

GFL3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

GFL4: Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Entwässerung

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

- 9.1 Innerhalb der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Grünfläche ist eine naturnahe Regenwasserversickerungsmulde mit Zuleitungen anzulegen. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 100 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die 4,00 m breiten Wartungswege sind in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder bepflanzen Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.
- 9.2 Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasserbeseitigung‘ sind als Versickerungsmulden mit extensiver Begrünung anzulegen.
- 9.3 Bei baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete mit mehr als zwei Vollgeschossen sind mindestens 10 % der Fassadenflächen zu begrünen.
- 9.4 Flachgedeckte Gebäude mit mehr als 200 m² Grundfläche sind flächendeckend extensiv zu begrünen.
- 9.5 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 oberhalb einer Grundflächenzahl von 0,6 sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.2 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht bepflanzen Flächenanteile sind mit Bäumen und Sträuchern flächendeckend gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

10.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10.4 Erhaltung von Bäumen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

10.5 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mindestens 18 Hochstammbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugebiete

Innerhalb der WA 3 und WA 4 und innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 10 Stellplätze ein Hochstammbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vorrangig entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Verkehrslärmschutz

Innerhalb der in den Beiplänen dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$	35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile,

die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

11.2 Gewerbelärmschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind an den mit ‚AAA‘ gekennzeichneten Gebäudeseiten oder parallel zu diesen entweder

- keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den gekennzeichneten Gebäudeseiten vorzusehen oder
- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte während der Tagzeit nicht überschritten werden oder
- vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktionen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt die Immissionsrichtwerte während der Tagzeit nicht überschritten werden.

11.3 Anlagenlärmschutz

Die Rampentische für die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes des GEE 3 sind in massiver geschlossener Bauweise dreiseitig mit Überdachung auszuführen. Die Anlieferung hat werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen.

Sollte bei der Ansiedlung der laut textlicher Festsetzung unter 1.2 zulässigen Anlagen und Betriebe eine Anlage bzw. ein Betrieb angesiedelt werden, von der/dem Lärmbelastigungen ausgehen könnten, ist im Baugenehmigungsverfahren über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass vom Betrieb der Anlage keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Die vorgenannten Gebäude sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Für die Hauptbaukörper innerhalb der WA 1 und WA 2 sind **nur** Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung innerhalb der WA 1 und WA 2 dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.

2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2.4 Für die Hauptbaukörper innerhalb der sonstigen Baugebiete sind nur Flachdächer zugelassen.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

3.2 Innerhalb der WA 1, WA 2 und des WA 5 dürfen Hecken, die unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Freiflächen

Innerhalb der WA 1, WA 2 und des WA 5 sind die Vorbereiche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens zu 40 % gärtnerisch ohne Steinschütungen anzulegen.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Auf den RdErl. 'Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

- 5.3 Werbeanlagen mit retroreflektierender, bzw. fluoreszierender Wirkung, sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 5.4 Entlang der L 241 ‚Neusser Straße‘ und dem Von-Schöfer-Ring dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, am Knotenpunkt bis zu 40 m, nicht errichtet werden.

6. Beleuchtung

- 6.1 Öffentliche und private Beleuchtungen zur L 241 ‚Neusser Straße‘ sind derart abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden.
- 6.2 Die private Beleuchtung darf nicht in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen, um die Fauna nicht zu beeinträchtigen.

C HINWEISE

1. 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.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Somit sind voraussichtlich Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen. Sofern bei Grabungsarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Stadt Jülich zu verständigen.

4. Artenschutz

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) wildlebender Vogelarten stattfinden. Abbrucharbeiten müssen ebenfalls außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

Innerhalb des nordwestlichen WA 4 sind bei Abriss oder Sanierung des Gebäudebestandes und bei Fällung des Baumbestandes nähere Untersuchungen bezüglich des Fledermausschutzes vorzunehmen. Im Bereich der alten Eschen (GEe1 und GEe 3) ist eine erneute Untersuchung auf Fledermausbesatz vor einer eventuellen Fällung erforderlich. Vor entsprechenden baulichen Maßnahmen oder Fällungen ist die Wirksamkeit vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

Im Außenbereich ist die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht sollte durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung gemildert werden.

5. Waldabstand

Für Baugebiete, deren überbaubare Flächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35,00 m vom angrenzenden Waldrand liegen, wird auf die Gefahr aufmerksam gemacht, die durch umstürzende Bäume, Waldbrand etc. entstehen kann. Es wird eine vertragliche Vereinbarung in Form einer Grundbucheintragung zwischen den Besitzern des Baugrundstücks und des Waldes empfohlen.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 127".

7. Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Entwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Sofern zu unterkellerten Gebäuden die geforderten Mindestabstände (mindestens das 1,5 fache der Baugrubentiefe) nicht eingehalten werden können, ist eine wasserdruckhaltende Abdichtung der Kellergeschosse vorzunehmen.
- Die im Bereich der Böschungen vorgesehenen Rigolen sind so anzuordnen, dass ein Wasseraustritt an den Böschungen sicher verhindert wird.
- Sofern Auffälligkeiten oder Belastungen im Boden erkennbar oder vorhanden sind, ist ein entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen.

Die Versickerungsanlagen sind für ein 100-jährliches Regenereignis auszulegen. Das Niederschlagswasser der Flächen GEe 1, GEe 2 und GEe 3 ist mit Ausnahme der Dachflächen nur über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Größe der Mulden muss mindestens 10% der versiegelten Fläche betragen.

Grundsätzlich ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ein wasserrechtlicher Antrag gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen.

Bei der Antragserarbeitung sind über die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus das Merkblatt NW1 und NW5 sowie die Broschüre Niederschlagswasserbeseitigung des Umweltamtes des Kreises Düren entsprechend zu berücksichtigen.

Die Aussagen des Planungsbüros IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH aus dem Baugrund- und hydrogeologischen Gutachten von Dezember 2019 und dem Entwässerungskonzept zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser von April 2020 sind bei der Planung der Versickerungsanlagen zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Einbindung der Versickerungsanlage in die versickerungsfähige Schicht.

9. Schutzabstand Gasleitung

Das festgesetzte GFL 3 entspricht der Breite des Schutzabstandes der hier verlaufenden Gastrasse. Der Schutzabstand ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Bodenschutz

Der südöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines möglichen Bombentrichters, der eventuell mit Trümmerschuttablagerungen verfüllt wurde. Diese Ablagerungen können problematische Stoffe enthalten. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren zu informieren.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

Heister, 2-3 x verpfl. 150 – 175 cm
Pflanzung in Gruppen, Anteil ca. 10 %
Sträucher 2x verpfl. Höhe 80 – 100 cm

Pflanzliste 2 – Bäume auf Verkehrsflächen, innerhalb des Verkehrsgrüns und auf Privatgrundstücken

Amerik. Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Europ. Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Feldahorn	Acer campestre
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fadtigiata‘
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘
Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘
Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität:

Hochstamm, 18 – 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen
Unterpflanzung in den Baumscheiben:
Bodendeckende Rosen, 5 Stck./qm
- Pepita
- Knirps

Pflanzliste 3 – Randbereich Versickerungsmulde

Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fadtigiata‘
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘

Bruch-Weide

Salix fragilis

Sträucher:

Hasel

Corylus avellana

Weißdorn

Crataegus monogyna

Faulbaum

Frangula alnus

Ohr-Weide

Salix aurita

Pflanzqualität:

Heister, 2-3 x verpfl. 150 – 175 cm

Pflanzung in Gruppen, Anteil ca. 10 %

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm

E ANHANG

Jülicher Liste – Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Jülicher Liste – Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Wirtschaftszweig WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
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
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
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 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	elektrische Kleingeräte
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)
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

aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Klein- geräte)
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
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbli- che Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkar- tikel