



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Koslar Nr. 29 'Lobsgasse'

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 10. März 2022



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Koslar Nr. 29 ‚Lobsgasse‘

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA durch Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhen sowie der maximalen Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.

Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW 2018 sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Hintere Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze generell um 2,00 m überschritten werden. Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den als Vorgarten gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Abfallbehältern und nicht überdachten Stellplätzen ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Wohngebäude.

6. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und deren seitlichen Verlängerungen inkl. der Überschreitungsmöglichkeit unter A 3. zulässig. Zusätzlich darf pro Grundstück in den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen im Einfahrtsbereich zur Garage ein nicht überdachter Stellplatz realisiert werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsflächen zurückzusetzen.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 2.4 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.5 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 2.6 Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

3. Einfriedungen

- 3.1 Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Auf der Zufahrtsseite darf die Höhe der Hecke maximal 1,00 m betragen.
- 3.2 Anstelle von Hecken sind auch transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder mit dauerhaften Berankungen zulässig.

4. Freiflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die als Vorgarten gekennzeichneten Bereiche mindestens zu 40 % gärtnerisch zu bepflanzen und unversiegelt zu belassen. Steinschüttungen bzw. Schotterungen sind unzulässig.

C KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann (siehe D 4. ‚Baugrundverhältnisse‘). Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

D HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich 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.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5, Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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.

5. Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 und der DIN 18533 sowie gegebenenfalls der DIN 18535 zu beachten.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern

‚Union 229‘ und ‚Union 142‘, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG in Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Norbert Metz‘, im Eigentum der EBV GmbH in Hückelhoven.

7. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

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 Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand von 2,0 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.
- Für die Versickerungsmulden ist eine maximale Einstauhöhe von 0,30 m bei einem 5-jährlichen Regenereignis einzuhalten. Zwischen der Muldensohle und dem Bemessungswasserstand von 75,00 mNN ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Rückhaltung eines 100-jährlichen Regenereignisses möglich ist und ein Überstau aufgrund eines noch stärkeren Ereignisses in Richtung des öffentlichen Kanalnetzes gewährleistet und somit kein Nachbargrundstück schädlich beaufschlagt wird. Zur Sicherstellung der Forderungen der Genehmigungsbehörde (Mindestabstand 1 m; Rückhaltung 100-jährliches Ereignis) muss darüber hinaus der Nachweis geführt werden, dass die Größe der geplanten Versickerungsmulden mindestens 10 % der angeschlossenen versiegelten Fläche beträgt und die Abstände zu Grundstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden gemäß den geltenden technischen Regelwerken eingehalten werden. Die Flächen für die Mulden müssen dauerhaft gesichert werden. Auch zukünftig sind die Muldenflächen ausschließlich für die Entwässerung freizuhalten.

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.

E PFLANZLISTE

Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roterle	Alnus glutinosa
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘

Pflanzqualität:

Hochstamm, 18 – 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen