

STADT JÜLICH

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. A 36 "Park Pasqualini"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
(Rechtskraft: 01.05.2021)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird für die mit WA gekennzeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Ziffer 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3 - Anlagen für Verwaltungen, Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen sind.

1.2 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen können durch Eingangsüberdachungen Balkone, Erker und sonstige Gebäudeteile in geringfügigem Maße bis zu einer Breite von 6,00 m um 1,00 m überschritten werden.

1.3 Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Flächen des Leitungsrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der als Leitungsrecht (unterirdische Gasleitung) mit beidseitigem Schutzabstand von je 4,00 m festgesetzten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

1.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die notwendige Abstandsfläche auf $0,4 \times H$ (tatsächliche Gebäudehöhe) mindestens aber auf 3,00 m festgesetzt.

Innerhalb der Abstandsflächen sind Balkone, Erker, Altane und Terrassen auch mit geringeren Abständen, mindestens jedoch mit 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie weniger als 1,50 m vor die Fassade vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen und brandschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über dem in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt BzPH 1 (Kanaldeckel) mit einer Höhe von 81,45 m ü. NN / 80,98 m ü. NHN.

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z. B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u. ä. sind von der v. g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Notwendige Technikräume bis zu einem Fünftel der Grundfläche der Dachfläche bei einer maximalen Höhe von 3 m über Oberkante Gebäudehöhe sind ebenfalls von den v. g. Höhenfestsetzungen ausgenommen. Hierbei müssen die Außenwände der Technikräume von den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen.

2. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

2.1 Erhaltungsmaßnahmen E 1

Die mit der Kennziffer E 1 eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

3. Hinweise

3.1 Erdbebengefährdung

Auf die Bewertung der Erdbebengefährdung wird hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Gemarkung *Jilich* ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen* (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

3.2 Baugrunduntersuchung

Die Baugrundeigenschaften sind im Zug der Baugenehmigung, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.