

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 13
„Kosakengasse Ost“
(Rechtskraft 01.08.2021)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Tektonische Störung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind bei einer Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume vorzusehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

5. Äußere Gestaltung

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach, bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- Bei Garagen, untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung beträgt maximal 45°.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

6. Stellplätze

- Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.
- Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

7. Freiflächen

Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

8. Einfriedungen

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen oder als berankter / durchgrünter Zaun bis zu 1 m Höhe auszuführen. Mauern sind unzulässig.

Hinweise

Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind.

Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen.

Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der einschlägigen DIN-Norm und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN-Norm 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.

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

„Es ist verboten,

1. *die Bodendecke auf Wiesen (...) ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,*
2. *Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (...)*
(§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Bezirksregierung Arnsberg – Sumpfungsmaßnahmen

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

Regionetz GmbH

Zur Versorgungssicherheit der geplanten Wohnbebauung muss das Niederspannungsnetz erweitert werden. Es wird daher gebeten, sich rechtzeitig mit der Regionetz GmbH in Verbindung zu setzen.