



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A23 'Wohnpark Jan-van-Werth-Straße' (Rechtskraft 01.08.2021)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Lage des Plangebietes

Stand 20. Januar 2021



STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 23 ,Wohnpark Jan-van-Werth-Straße‘

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 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 90,24 m ü. NHN).
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe GH_1 ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH_1 bis zu 1,00 m überschreiten.
- 2.3 Die maximale Gebäudehöhe GH_2 ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.4 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe GH_2 um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe GH_3 ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Erdreiches über der Tiefgarage.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um maximal 1,50 m überschritten werden.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Tiefgaragen und überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und maximal bis zur angegebenen Höhe zulässig. Tiefgaragen sind zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen sind generell ausgeschlossen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern im zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Fläche GFL 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche eingeräumt. Innerhalb der Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

- 7.1 Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige Anlagen sind in mindestens 30 cm Höhe mit Erdreich bzw. einer Substratschicht zu überdecken und zu mindestens 40 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 7.2 In den Außenanlagen ist eine Wildblumenwiese als Nahrungsfläche für Fledermäuse in einer Größe von 1.300 m² anzulegen.
- 7.3 Die Außenbeleuchtungen sind aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung zu mildern.
- 7.4 Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.

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

8.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Erhaltung von Bäumen

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

8.3 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW 2018

1. Baukörpergestaltung

Die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbgebung auszubilden.

2. Dachgestaltung

2.1 Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig.

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

3. Einfriedungen

Sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche „Jan-van-Werth-Straße“ vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

4. Freiflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 60 % gärtnerisch ohne Steinschütungen anzulegen.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NRW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werkstage 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-Amtes 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. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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 Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Baugrundverhältnisse

Im Untergrund der Planfläche ist mit Auffüllungen in einer ehemaligen Ziegelei-grube zu rechnen. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung der Ingenieurgesellschaft Quadriga, Würselen, Mai 2020, bezüglich der Wiederverwendbarkeit des Aushubbodens und der Deponieentsorgung sind zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Verwertungs- bzw. Entsorgungswege sind mit dem Umweltamt des

Kreises Düren abzustimmen.

Entsprechend des Geologischen Dienstes NRW verläuft südwestlich des Plangebietes die seismisch aktive Störung ‚Rurrand 1‘. Da der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist, wird vom GD NRW eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Diese Störungszone verläuft durch den Südwesten des Plangebietes.

5. Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen 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 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.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 213“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.

7. Artenschutz

Die erforderlichen Baum- und Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen.

Bei LED-Beleuchtung ist warm-weißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gezielt von oben nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzubringen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungsmelder zu begrenzen.

8. Geruchsmissionen

Für das Plangebiet sind Geruchsmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen.

9. Altlasten

Auf Flächen mit Altablagerungen, die nicht überbaut werden, sind Pflanzungsbe-
reiche anzulegen, die nicht von Menschen betreten oder genutzt werden. Sonsti-
ge Freibereiche oberhalb der Altablagerungen sind mit unbelastetem kulturfähig-
em Boden in einer Mindeststärke von 35 cm zu überdecken. In Bereichen, in
denen Nutzpflanzen angebaut werden können, ist die Überdeckung auf 60 cm zu
erhöhen. Bei ausgewiesenen Kinderspielflächen ist zwischen Altablagerung und
Überdeckung ein Geotextil als Grabesperre einzubringen.

Die notwendigen Erdbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

D PFLANZLISTEN

Bäume:

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

Pflanzqualität:

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

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita