

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe (als Höchstgrenze) wird mit 12,00 m festgesetzt, gemessen von der fertigen Straßenoberkante der hauseingangsseitigen Fassade.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Artenliste, die den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt ist, zu verwenden.

- Ferner sind mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste, die der Anlage zu entnehmen ist, zu bepflanzen.

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume	Sträucher	Sträucher
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare
Pyrus communis	Holzbirne	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa
Prunus padus	Traubenkirsche	Ribes nigrum
Quercus petraea	Stieleiche	Rosa canina
Quercus robur	Eberesche	Salix caprea
Sorbus aucuparia	Winterlinde	Salix cinerea
Tilia cordata		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum lantana
		Viburnum opulus
		Hartriegel
		Hasel
		Weissdorn
		Zweiggriffiger Weißdorn
		Rainweide
		Rote Heckenkirsche
		Schliehe
		Schwarze Johannisbeere
		Hundsrose
		Salweide
		Aschweide
		Hantweide
		Holunder
		Schneeball
		Gemeiner Schneeball

### Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1(2), § 4 und § 5 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 12,00 m Gebäudehöhe, als Höchstgrenze, gemessen von der fertigen Straßenoberkante der hauseingangsseitigen Fassade

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

o hier: Versorgungsanlagen (Speicherblockrigolen)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

**P** Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

----- mögliche Grundstücksteilung

### Hinweise

Tierhaltungsanlage Serrester Straße

Für das Grundstück in 52428 Jülich, Serrester Straße, Gemarkung Wellendorf, Flur 13, Flurstück 85 wurde mit Genehmigungsbescheid vom 16.03.2011 die Genehmigung zur wesentlichen Änderung der vorhandenen Anlage zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel erteilt.

Entsprechend der in der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) definierten zulässigen Geruchshäufigkeiten pro Jahr, in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebietscharakter, liegt die Zulässigkeitschwelle für Wohngebiete bei 10 %.

Die für die Immissionsprognose zu v.g. Bauvorhaben ermittelten Geruchshäufigkeiten liegen deutlich unterhalb dieser Werte.

Geologischer Dienst NRW

Baugrund:

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebengefährdung:

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planungen und Bemessungen üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Vorsorgender Bodenschutz:

- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern.

Geologischer Dienst NRW (Fortsetzung)

Vorsorgender Bodenschutz (Fortsetzung):

Gemäß DIN 18915 ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichtenbau, Bodenlockerung).

- Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

- Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

- Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

Bezirksregierung Arnsberg

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen 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 Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

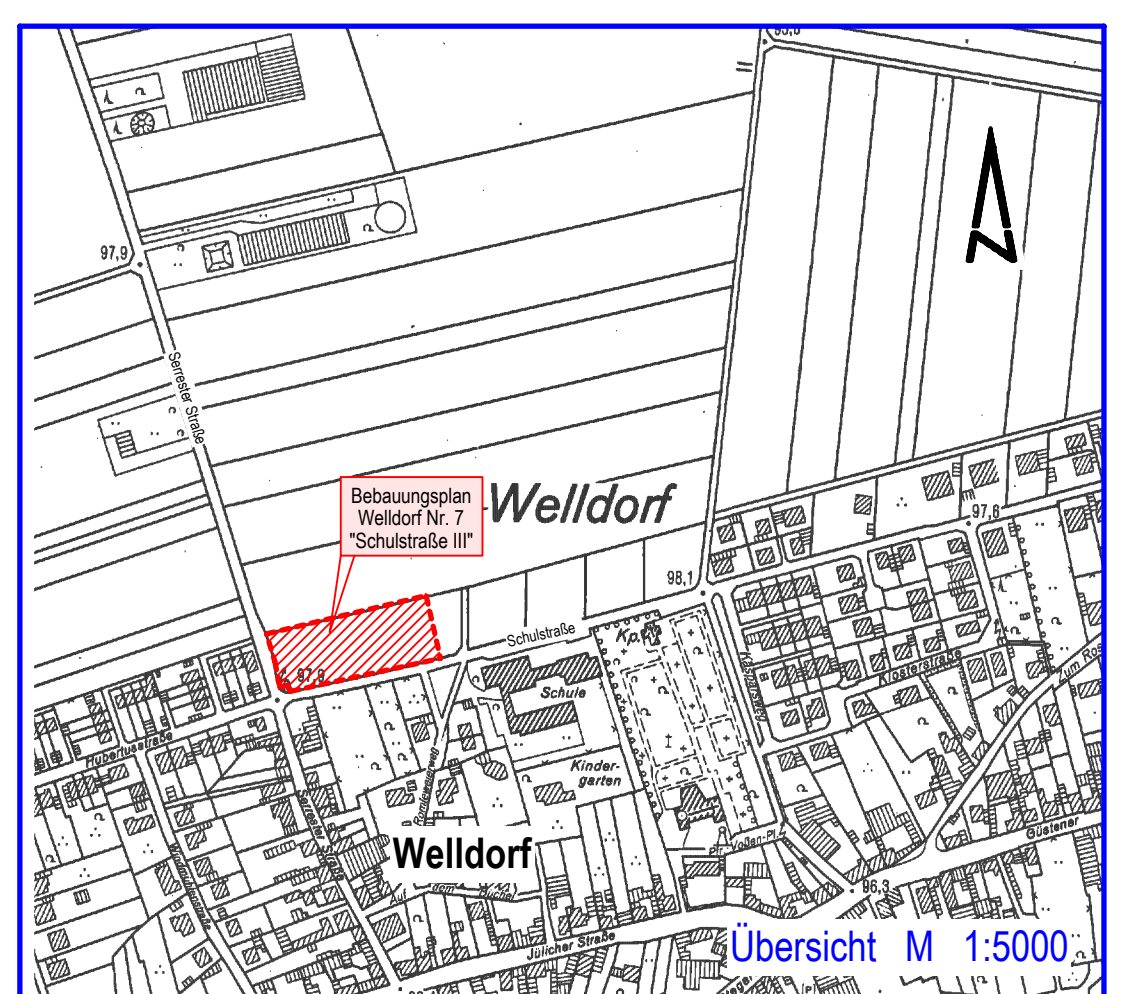
### Hinweise, Fortsetzung

Kreis Düren - Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll in Speicherrigolen versickert werden. Dies stellt eine gezielte Einleitung in das Grundwasser dar. Für jedes Baugrundstück ist rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Antrag gemäß §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu stellen. Dabei sind die Ausführungen des Ingenieurbüros N. Behler zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund vom Februar 2019 und die Versicherungstechnische Untersuchung des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 05.08.2017 zu beachten.

Regionetz GmbH

Im Bereich des Bebauungsplanes Wellendorf Nr. 07 „Schulstraße III“ befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Durch die ausführende Tiefbaufirma sind vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (planauskunft@regionetz.de).



**STADT JÜLICH**

Der Bürgermeister / PLANUNGSAMT  
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

## Bebauungsplan Jülich-Wellendorf Nr. 7 "Schulstraße III"

Gemarkung Wellendorf, Flur 13  
Flurstück 145, T.a. 158

M 1:500

Oktober 2019

**Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung NRW)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)
- Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 14.06.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Jülich, den 06.12.2019

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.06.2017 hat die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 10.07.2017 bis 18.08.2017 einschließlich stattgefunden.

Jülich, den 06.12.2019

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.04.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den 06.12.2019

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich am 05.12.2019 als Satzung beschlossen.

Jülich, den 06.12.2019

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.08.2021

Jülich, den 02.08.2021

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs