

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Jülich-Welldorf Nr. 7
„Schulstraße III“
(Rechtskraft 01.08.2021)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Hanfweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise

Tierhaltungsanlage Serrester Straße

Für das Grundstück in 52428 Jülich, Serrester Straße, Gemarkung Welldorf, 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 Geruchsimmissions-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.
Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern.
- Gemäß DIN 18915 ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteinbau, 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 archäologische 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.

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 Versickerungstechnische Untersuchung des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 05.08.2017 zu beachten.

Regionetz GmbH

Im Bereich des Bebauungsplanes Welldorf 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).