

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

## **Zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 11**

### **„An der Kölner Landstraße“**



Stadt Jülich – Ortslage Stetternich

März 2023  
Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**ImmoLUX Dennis Diedrich**  
Kölner Landstraße 271  
52351 Düren

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
**T** 02431 – 97 31 80  
**F** 02431 – 97 31 820  
**E** info@vdh.com  
**W** www.vdh.com

i.A. M.Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 22-010

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg oder Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.3 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.
- 2.4 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigungen von 0-10 Grad) wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
- 2.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe mit 15,0 m festgesetzt.

### 3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung.

- 3.2 Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.

#### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen

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

- 6.1 Doppelhauseinheiten und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
- 6.2 Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
- 6.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig.
- 6.4 Flachdächer (0 -15 Grad) sind ab 20 m<sup>2</sup> Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

## KENNZEICHNUNGEN

Innerhalb des Plangebietes verläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störzone. Der Bereich ist von Bebauung freizuhalten und wird als Grünfläche festgesetzt.

## HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jülich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
2. *Bodendenkmäler*  
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.

### 3. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)