

#### Textliche Festsetzunger

## Art der baulichen Nutzung

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

#### .1.1 Innerhalb des WA 1 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau-

1.1.2 Innerhalb der WA 2 und WA 3 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen ·Gartenbaubetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau-

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes werden die in § 6 Abs. 2 BauNVC aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau-

2.2 Innerhalb des Mischgebietes werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau-

## (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der WA 1 WA 2 und WA 3 und innerhalb des MI durch Festsetzung der Gebäudehöhen oder Firsthöhen als Maximalwerte und im westlichen MI-Gebiet durch die Gebäudehöhen für das oberste Vollgeschoss als Minimal- und Maximalwerte oder Firsthöhen als Maximalwerte bestimmt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die im Plan angegebene Höhe in der Mitte der Verkehrsfläche jeweils vor der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Bedarf ist der Wert durch Interpolation benachbarter Höhenangaben zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der höhergelegenen

2.3 Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude realisiert, so ist als Bezugshöhe die angegebene Höhe in der Mitte der endausgebauten Verkehrsfläche heranzuziehen, die vor der Mitte des jeweiligen Gebäudes liegt.

2.4 Die Gebäudehöhe GH<sub>4</sub> ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH₁ bis zu 1,00 m überschreiten.

2.5 Die Gebäudehöhe GH<sub>2</sub> ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe GH🤈 maximal 2,00 m überschreiten. Innerhalb des MI müssen die Anlagen mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante

Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.

8 Innerhalb des WA 2 ist eine maximale Grundfläche der einzelnen Wohngebäude von maximal 60 m² zulässig. Auf einem Grundstück dürfen mehrere Wohngebäude realisiert werden. Das Grundstück darf dabei zu maximal 40 % überbaut werden. Für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen darf das Grundstück bis zu 60 % versiegelt werden.

2.9 Innerhalb des WA 2 darf die maximale Grundfläche der Wohngebäude für Terrassen um maximal 12 m² überschritten

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze um maximal 3,00 m überschritten werden.

3.2 Innerhalb des MI dürfen Baugrenzen und Baulinien für Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

3.3 Innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen hintere und seitliche Baugrenzen, innerhalb des MI dürfen alle Baugrenzen und Baulinien für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

#### Stellplätze. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

4.2 Innerhalb der WA 2 und WA 3 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der WA 2 und WA 3 generell

4.3 Innerhalb des MI sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb des MI nur innerhalb der überbaubaren Flächen

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 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 in den zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereichen unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder

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

> Innerhalb der im Plan festgesetzten GFL-Fläche wird ein Gehund Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingeräumt.

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

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ,Versickerungsanlage' sind als naturnahe Transport- odei Versickerungsmulden mit extensiver Begrünung anzulegen. Die Flächen, die nicht für Mulden in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % mit Bäumen gem. Pflanzliste 1 zu be pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 40 % der Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu

Innerhalb des WA 1 und des MI sind Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlage, Solaranlage, etc.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Flachgedeckte Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen

Die Außenbeleuchtungen sind aus 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.

Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölzen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.

Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar

vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist. 7.8 Das Plangebiet ist im Vorfeld der Baufeldfreimachung während der Aktivitätszeit des Feldhamsters von 01. April bis 30.

Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist generell unzulässig.

September nach Feldhamsterbauen abzusuchen. Beim Vorfinden

von Feldhamsterbauen ist eine Umsiedlung in Abstimmung mit

7.10 Der Einbau von Recycling-Material (RCL) ist generell unzulässig Unter bestimmten Voraussetzungen, die mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren abzustimmen sind, kann eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden.

#### Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 mindestens 9 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugebiete Innerhalb des MI und der WA 2 und WA 3 ist je angefangener 10

und dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des MI ist eine standorttypische Hecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf je Ein-/Ausfahrt in einer Breite von maximal 8,00 m unterbrochen werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Stellplätze ein Hochstammbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt werden, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Nutzung zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn die Bebauung innerhalb des westlichen MI-Gebietes mit einer Mindesthöhe von 8,0 m im Rohbau fertiggestellt ist.

## Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den durch den Bebauungsplan Nr. A 51 verursachten Eingriff potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten de chwarzkehlchens (Saxicola rubicola) erfolgt der Ausgleich demäß § 1a BauGB über das Ökokonto "Langerwehe-In der Aue" der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Der Kompensationsumfang beträgt 23.200 Wertpunkte. Dies entspricht 5.800 m² Ökokonto-Maßnahmenfläche. Dem Eingriff werden im Rahmen des Ökokontos durchgeführte Maßnahmen zugeordnet, denen eine die Tierarten des Halboffenlandes (z.B. Schwarzkehlchen) betreffende Artenschutzverpflichtung obliegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89

Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer und

## Baukörpergestaltung

## Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassadenmaterialien und der Fassadenfarben einheitlich zu

## Dachgestaltung

sind unzulässia.

Flachdächer zulässig. Innerhalb des WA 2 und des WA 3 sind für die Hauptbaukörper

geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Innerhalb des MI sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 42° zu errichten. Für Pultdächer ist eine maximale Dachneigung von 15° zugelassen.

2.5 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Ausbildung der Dachneigung, der Attika und der Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern dürfen nur nicht glänzende Materialien in roter oder rot-brauner Farbe verwendet werden.

2.8 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der 8. Frauflänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m

> Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind be geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

Sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder den öffentlichen Grünflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen Heckenpflanzungen auszuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximalgleicher Höhe zulässig. Die Minderung der Transparenz des Zauns durch Kunststoff, Schilf oder andere Materialien ist unzulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gekennzeichneten Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 40 %, bei Hausgruppen zu mindestens 20 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Auegebiet liegt und bei

deren Bebauung aufgrund der humosen Böden besondere

bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich

erforderlich sind.

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu 14.

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zunächst unverändert belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der "Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW'. Karte zu DĬN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten pautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

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.

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Beim Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grund-

stücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist in die jeweils angrenzenden festgesetzten Transport- oder Versickerungsanlagen einzuleiten und dort zu versickern.

## Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im ründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu

# Grundwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich ist von Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu 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. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18555 ,Abdichtung von erdberührten Bauteilen' und gegebenenfalls der DIN 18535 ,Abdichtung von Behältern und Becken' zu

## Bergwerks- und Erlaubnisfelder

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ,Union 200', das sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch | Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung,

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken Weisweiler und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken "Aachen-Weisweiler". Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft in Köln. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München. Die genannten Erlaubnisse gewähren das Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes ,Erdwärme'.

#### Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet sind Geruchsimmissionen durch o Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen. Nach Umsetzung der seitens der Zuckerfabrik beantragten Maßnahmen werden für das Plangebiet Geruchsimmissionen in einer Größenordnung von 9 - 11 % der Jahresstunden prognostiziert. Somit ist mit geringfügigen Überschreitungen des Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 der Geruchsimmissionsrichtlinie zu rechnen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind je Wohneinheit ein unabhängig anfahrbarer PKW-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

tichwege ohne Wendemöglichkeit können mit Müllfahrzeuge nicht befahren werden. Dies bedeutet, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallbehälter am Tag der Leerung in den

#### Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraßen bringen müssen. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

einem 100-jährlichen und bei einem extremen Regenereignis. Es

wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der

### Starkreger

---- Baugrenze Baulinie offene Bauweise Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024 liegen Teile des Einzel- und Doppelhäuser Plangebietes im Bereich möglicher Überschwemmungen be

#### heutigen Geländehöhen gegen Überflutung zu sichern. 13. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des 'Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräter der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Die Allee an der Alten Dürener Straße ist innerhalb des Alleenkatasters des Landes NRW verzeichnet und als Naturdenkmal unter der Ziffer 2.2-68 erfasst. Sie ist zu schützen. Beeinträchtigungen im Rahmen der Herstellung der angrenzenden Versickerungsmulden sind zu vermeiden.

Acer campestre

## PFLANZLISTE

Vogelkirsche

Pflanzgualität:

Pflanzliste 2

Feldahorn

Hainbuche

Vogelbeere

Winterlinde

Silberweide

Traubenkirsche

Pflanzqualität:

Haselnuss

Liguster

Weißdorn

Faulbaum

Hunds-Rose

Blut-Hartriegel

Schwarzer Holunder

Goldgleditschie

Hainbuche Carpinus betulus Baumhasel Corvlus columa Stadtbirne Pyrus calleryana Zierapfel Malus tschonoskii Felsenbirne Amelanchier arboreo 'Robin Hill' Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Zerreiche Quercus cerris Rotdorn Crataegus laevigata `Pauls Scarlett Amberbaum Liquidambar styraciflua in Sorten ilia cordata in Sorten Silberlinde Tilia tomentosa in Sorten Gingko biloba in Sorten Sorbus aria in Sorten

Hochstamm, 14 - 16 cm, 3 x verpfl. mit Drahtballen

Hochstamm, 18 20 cm, 3 x verpfl. mit Drahtballen

Acer campestre

Quercus robur

Tilia cordata

Prunus padus

Salix alba

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Corvlus avellana

Sambucus nigra

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Frangula alnus

Salix aurita

Ligustrum vulgare

Crataegus monogyna

Rosa canina

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Prunus avium in Sorten Umwelteinwirkungen Gleditsia triacanthos in Sorten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung A 9.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-

WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Grundflächenzahl (GRZ)

max. Grundfläche je Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

min. und max. Gebäudehöhe in Metern über

max. Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

**2 Wo** maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung Versickerungsanlage

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

Maßnahmen und Flächen zum Schutz. zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmuna

Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Öffentliche Grünfläche

und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Satteldach Flachdach geneigtes Dach

## Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

Vorbereich innerhalb des WA Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

# Vorschlag Baumstandorte

85 7 Bezugpunkt in Metern über NHN

# Maßstab 1:5.000 Ubersichtsplar Auf der Heide

# STADT JÜLICH

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich Bebauungsplan Jülich Nr. A 51

# 'Lindenallee III'

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom

Maßstab 1:500

# I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)

Rechtsgrundlagen

13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

18.09.2024