



Textliche Festsetzungen

- 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.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen für die Grundstücke, die über den Sandweg erschlossen werden sollen, die Höhenlage des an die Grundstücke angrenzenden „Sandwegs“ (Oberkante Gehweg oder Straße an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche). Als unterer Bezugspunkt für die übrigen Grundstücke 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 Dachschlusses.

- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
4.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
4.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.4 Die rückwärtige Baugrenze darf durch Garagen und Carports um bis zu 2 m überschritten werden.

- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

- Niederschlagswasser** (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 44 Abs. 2 LWG)
6.1 Das auf den Verkehrsflächen und auf den versiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist in die zentrale Versickerungsanlage einzuleiten. Dies gilt nicht für die direkten Zufahrtsbereiche zum Sandweg sowie den östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 3, welcher über den Sandweg erschlossen wird.
6.2 Auf der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ wird die Herstellung eines Muldensystems zur Aufnahme des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und / oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 - 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv, STU 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Aelchbeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Eskkastanie	Castanea sativa
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eierflügler Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis
Pflaferhölchen	Elaeagnus argentea	Waldreue	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus adusta
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus pyrastra
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

- Aufschiebende Bedingung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DschG NRW).

- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
9.1 Doppelhaareinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
9.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Flachdächern unzulässig. Als Dachformen sind Zelt-, Waln- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB.
9.3 Zur Dacheindeckung ist nur die Verwendung schwarzer und anthrazitfarbener Dacheindeckungen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB. Die Verwendung glasierter Materialien ist unzulässig.
9.4 Einfriedungen sind im WA 1 entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze nur in Form von offenen Zaunkonstruktionen aus Holz, Metall oder Drahtgeflecht zulässig.
9.5 Betonzaune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
9.6 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.

- 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. **Erdbeengefährdung**
Das Plangebiet wird der Erdbebenezone 3 und der geologischen Untergundklasse 5 nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“
Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbewerte, zu beachten.
3. **Bodendenkmäler**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bauliche Nutzungen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt sind. Dafür anfallende Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§29 Abs. 1 DschG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Jülich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
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.
4. **Bauzeitenregelung**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:
Die Baufeldfreimachung (ins. Abschieben von Oberboden) sollte immer möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen und bedürften vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.
5. **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.

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
7. **Baugrunderhältnisse**
Wegen der Humosen Böden in der gekennzeichneten Fläche innerhalb des Plangebiets sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsanweisungen im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
8. **Staub- und Geräuschmissionen des Tagebau Hambach**
Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbaubehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebsituationen Belastungssituationen hervorrufen.
9. **Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Ablagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 6,50m Höchstmaß der Traufhöhe
FH 8,50m Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsbedingter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 Abs. 1 Nr. 25, 29 Abs. 1 BauGB
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
Kennzeichnungen
Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zeichnerische Hinweise

Flächen für private Versorgungsanlagen

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	Flurstücknummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32318_5648, 32320_5648, 32318_5648, 32320_5648, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2008-12-31; Bereitgestellt von Land NRW (2019); Datenlizenz: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 23.07.2019 über <https://www.openstreetmap.de>

STADT JÜLICH
Bebauungsplan Nr. 11
"Sandweg West"
Ortslage Güsten
- Entwurf -

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: **PM-B-19-084-BP-01-05** Maßstab: **1 : 500** Stand: **15.11.2021**
bearbeitet: **Horn** gezeichnet: **Stoyanova**

Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318 f, e-mail: info@vdm.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Jülich hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Rat der Stadt Jülich hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Jülich hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Bestellung der Beiräte Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingereichten Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindefürsorglichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 14 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit ist der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister