

Planunterlagen
Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenwärtig die rechtlichen Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der örtlichen und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt. Auf dieser Planungsgrundlage wurde die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt.

Dipl.-Ing. Peter-L. Noel
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Fuchsweg 9
52429 Jülich
Telefon (02461) 55156
Telefon (02461) 342014
Telefax (02461) 1440
e-mail: info@vermessung-juelich.de



Legende gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0,8 / 1,2 Geschossflächenzahl
z.B. GZ III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GZ(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

z.B. TH max. 5,50 m Traufhöhe maximal bezogen auf die Höhe der Verkehrsflächenzahl in Grundstücksmitte
z.B. GH max. 8,50 m Geländehöhe maximal bezogen auf die Höhe der Verkehrsflächenzahl in Grundstücksmitte

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

○ Offene Bauweise
 — Baulinie
 — Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
FIR Fuß- und Radweg
P Öffentliche Pkw-Stellplätze

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9(1) Nr.13 und Absatz 6 BauGB)

— Städtischer Mischwasserkanal

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 und Absatz 6 BauGB)

P Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, 25 und Absatz 6 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Städtischer Mischwasserkanal
 — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier: Tektonische Störzone
 SD Satteldach
 PD Pultdach
 FD Flachdach
 WD Walmdach
 ZD Zeltdach

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 — Flächen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 1,20 m gemessen ab OK öffentliche Verkehrsfläche
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

— mögliche Grundstücksstellung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt.
 Die zulässigen Nutzungswerte sind mit der nachstehenden Festsetzungstabelle bestimmt:

Festsetzungstabelle							
	WZ	GRZ	GFZ	Bauweise	TH max.	GH max.	zulässige Dachformen
WA ₁	II	0,4	0,8	○	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA ₂	I	0,4	-	○	5,5 m	8,5 m	SD
WA ₃	II	0,4	0,8	○	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA ₄	III	0,4	1,2	○	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA ₅	III	0,5	1,2	○	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA ₆	II	0,4	0,8	○	7,5 m	10,5 m	FD, PD

Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁, WA₂, WA₃ und WA₄) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
 * Tektonische Störzone *
 Die umgrenzte Fläche einer bewegungsaktiven tektonischen Störung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ebenfalls nicht zulässig.

5. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Pflanzliste zu verwenden. Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
 Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

6. Erforderliche Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauNVO
 Für jede Wohneinheit ist jeweils ein unabhängig anfahrbarer Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.
 Für jede Wohneinheit sind jeweils zwei Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück vorzusehen.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW
 7.1 Dachform
 Innerhalb des WA₁ und WA₂ sind Sattel-, Waln- und Zeltdächer zulässig.
 Innerhalb des WA₃ sind nur Satteldächer zulässig.
 Innerhalb des WA₄ und WA₅ sind Flach-, Pult-, Zelt- und Walmdächer zulässig.
 Innerhalb des WA₆ sind Flach- und Pultdächer zulässig.
 Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

7.2 Dacheindeckungsmaterialien
 Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit glasianalen Versen Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Pflanzlisten

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

Bäume	Sträucher	Hedertal
Acer platanoides	Cornus sanguinea	Hedertal
Acer carpinifolia	Corylus avellana	Hedertal
Alnus glutinosa	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Crataegus oxyacantha	Zweigpfleger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Elaeagnus angustifolia	Rainweide
Prunus cornuta	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Rosa canina	Hartriebe
Quercus robur	Salix aurita	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	Ulmus glabra	Schlehdorn
Tilia cordata	Ulmus minor	Schmalblättrige Schlehdorn
	Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

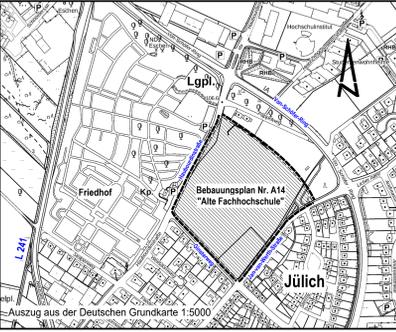
Kennzeichnungen und Hinweise § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bodenmerkmalflagge
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zahnstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90300, Fax: 02425/9039199, 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.

Erdbenbenennung
 Das Plangebiet liegt in der Erdbenbenennung 3 und in der geologischen Untergrundklasse S gemäß der * Karte der Erdbenbenennungen und geologischen Untergrundklassen * des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

Baugrundbeschaffenheit
 Das Plangebiet weist ohne Braunkohlenbergbau ein stark anthropogen veränderten Boden mit vermutlich stark wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Tragfähigkeit auf. Die Gründung der einzelnen Bauwerke sollte der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. Entsprechende Bauvorschriften sind im Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und DIN 18195 "Bauwerksabstichtungen" sowie in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthalten.

Kampfmittel
 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfmittelhandlungen stattfanden. Da nicht ausgeschlossen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



<p>Rechtsgrundlagen 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.</p>	<p>Gemäß §§ 1 und 2 und 13 a BauGB beschloss der Rat der Stadt Jülich am die Aufstellung dieser Bauleitplanung. Örtlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am</p> <p>Jülich, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom und ortsüblicher Bekanntmachung vom hat die Fußzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom bis einschließlich stattgefunden.</p> <p>Jülich, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom hat die Bauleitplanung mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Jülich, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung beschlossen am</p> <p>Jülich, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom</p> <p>Jülich, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
--	--	---	---	--	---

Der Bürgermeister Stadt Jülich Planungsamt

Bebauungsplan Nr. A 14 "Alte Fachhochschule" in Jülich

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
 Stand: Beschlussfassung gemäß § 10 (1) BauGB

Maßstab 1: 500 November 2017