

Textliche Festsetzungen

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) 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.

3. 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.

4. 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.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

6. 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 Mulden Systems zur Aufnahme des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen.

7. 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 Raseneinseit (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
Hassel	Corylus avellana	Waldnus	Juglans regia
Eierflügler Weißdorn	Crataegus monogyna	Wiesleiche	Malus communis
Pflaumerle	Prunella spinosa	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Läustert	Lixium vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus adaus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus avaster
Kirschollaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsebeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundsrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

8. 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 archaischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DschG NRW).

9. 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-, Walml- 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 wasserunfähig 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. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergundklasse 5 nach DIN 4149-205 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 Bedeutungswerte, 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 archaischer 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 archaische 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. Bodendenkmäler 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 Br- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der URB abzustimmen und bedürfen vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

5. Sumpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Brauchwasserbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Humosen Böden in der gekennzeichneten Fläche innerhalb des Plangebiets sind bei der Bauwerkgründung 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 in Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Baurodnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Staub- und Geräuschemissionen des Tagesbau Hamburg
Aufgrund des nahe gelegenen Tagesbaus 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.

8. 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 vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

9. Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft
Der gesamte Kompensationsbedarf beläuft sich auf 27.950 Ökopunkte.

Die Fläche für den Ausgleich des Eingriffs gemäß § 14 BNatSchG wird über das Ökoto „Linnich am Merzbach (Erweiterung I)“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen.

Die Maßnahme des Ökoto umfasst die Entwicklung und den Erhalt eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes sowie die Entwicklung bachbegleitender Gehölze ohne direkte menschliche Einflüsse (Sukzession).

Kennzeichnung

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.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. 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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

o Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsbenutzter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

o Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

o Abwasser

6. 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, 26 BauGB)

o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Sonstige Planzeichen

o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen

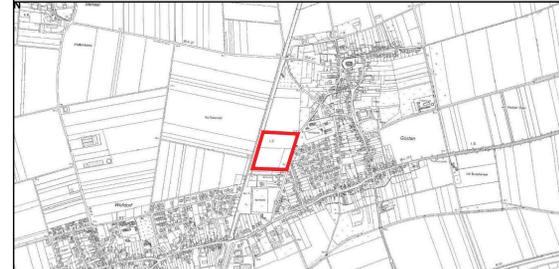
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

o Gebäude	o Flurkarte
o Durchfahrt, Arkade	o Flurstücksgrenze
FD o Flachdach	o Flurstücknummer
o Anzahl der Vollgeschosse	
o 5,00m Längenmaß	
o 45,00m Parallelmaß	
o 90° Winkelmaß	

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



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

Erhebt	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Ausleitungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Bekanntmachung
24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister	Der Rat der Stadt Jülich hat am 11.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. gez.: Fuchs	Der Rat der Stadt Jülich hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach richtlicher Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Jülich am 01.02.2021 in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 30.04.2021 öffentlich ausgeschrieben. Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Der Rat der Stadt Jülich hat am 02.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszugeben. Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 17.01.2022 aufgeführt, bis zum 25.02.2022 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Sitzung am 01.01.2023 im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erstattet bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs
Planungstage	2. Bekanntmachung der Aufstellung	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	6. Öffentliche Auslegung	8. Satzungsbeschluss	10. Sumpfungmaßnahmen
24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister	Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Dipl.-Ing. Peter L. Noll mit Stand vom Mai 2020 erstellt. 24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Der Rat der Stadt Jülich hat am 01.02.2021 öffentlich bekannt gemacht. 24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach richtlicher Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Jülich am 01.01.2023 vom 24.01.2023 bis zum 25.02.2022 öffentlich ausgeschrieben. 24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.01.2023 im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erstattet bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. 24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Brauchwasserbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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. 24.06.2022 Datum / Unterschrift Bürgermeister gez.: Fuchs

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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Z-Nr.: PM-B-19-084-BP-01-08	Maßstab: 1 : 500	Stand: 17.03.2022
bearbeitet: Horn	gezeichnet: Stoyanova	