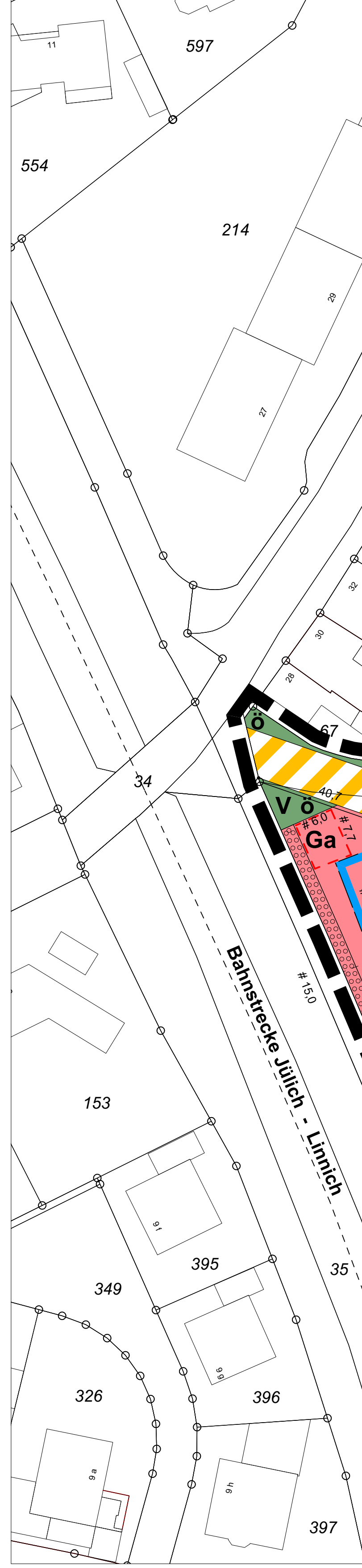


D PFLANZLISTE	
Pflanzliste 1	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Pflanzqualität: Hochstamm, 18 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen	
Pflanzliste 2	
Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirne	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Silberweide	Salix alba
Traubenkirsche	Prunus padus
Pflanzqualität: Hochstamm, 18 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen	
Sträucher:	
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:
Aachen, den 20

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dec. 1990.

Stand der Planunterlagen:
..... den 20

OBV

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 25.08.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am

Jülich, den
Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 25.08.2022 und Ortsüblicher Bekanntmachung vom hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich stattgefunden.

Jülich, den
Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom gemäß § 3 (2) BauGB vom hat der Bebauungsplan mit Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.

Jülich, den
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NRW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am beschlossen.

Jülich, den
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Jülich, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 2.1** Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA 1 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und innerhalb des WA 2 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen oder der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.
- 2.2** Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die im Plan angegebene Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Bedarf ist der Wert durch Interpolation benachbarter Höhenangaben zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der höhergelegenen Verkehrsfläche.
- 2.3** Die maximale Gebäudehöhe GH₁ 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.
- 2.4** Die maximale Gebäudehöhe GH₂ ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.
- 2.5** Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe GH₂ um maximal 2,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudeaußenkante zurückspringen.
- 2.6** Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schmittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.7** Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1** Innerhalb des WA 1 dürfen Baugrenzen für Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.
- 3.2** Innerhalb des WA 2 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze um maximal 3,00 m überschritten werden.
- 4. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 4.1** Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen generell ausgeschlossen.
- 4.2** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 4.3** Die Flächen dürfen durch Balkone maximal um 2,00 m übertragt werden.
- 5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
Innerhalb des WA 1 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb des WA 1 generell ausgeschlossen. Innerhalb des WA 2 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzungen 3.2 und innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abschlüssen zulässig sind mit Ausnahme von Klitzquern, Einfriednungen und Abfallbehältern in den zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereitungsbereichen, Abfallbehälter sind einzuhausen oder alsseitig einzuzünnen.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsanlage ist als naturnahe Versickerungsmulde mit extensiver Begrünung anzulegen.
- 7.2** Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen etc.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7.3** Flachgedeckte Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7.4** Nicht überdachte Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
- 7.5** Die Außenbeleuchtungen sind aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligeren Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung zu mildern.
- 7.6** Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölsen satiniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.
- 7.7** Das Anlegen von Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist generell unzulässig.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 8.1 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 31 Hochstammabäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Wohngebiete**
Innerhalb des WA 1 ist je angefangener 10 Stellplätze ein Hochstammabum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Flächen sind flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bereits vorhandenen Gehölzbestände sind einzubinden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Flächen sind flächendeckend zu mindestens 20 % mit Bäumen und zu maximal 80 % mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BAUNVO NRW**
- 1. Baukörpergestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassadenmaterialien und der Fassadenfarben einheitlich zu gestalten.
- 2. Dachgestaltung**
2.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

- 2.2** Innerhalb des WA 2 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer und Satteldächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zu errichten.
- 2.3** Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 2.4** Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Ausbildung der Dachneigung, der Attika und der Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.
- 2.5** Für die Dacheindeckungen der Satteldächer dürfen nur nicht glänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
- 2.6** Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.7** Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Giebeln einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00m einhalten.
- 2.8** Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung sind bei Satteldächern nur zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.
- 3. Einfriedungen**
Innerhalb des WA 1 sind die Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit standorttypischen Heckenpflanzen einzufrieden. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des WA 2 sind ebenfalls aus standorttypischen Heckenpflanzen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
- 4. Freiflächen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gekennzeichneten Vorbereitungsbereiche Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 40 %, bei Hausgruppen zu mindestens 20 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.
- C Hinweise**
- 1. Lärmschutz**
Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm vor den relevanten Fassaden des WA 1 festlich der Planstraßen 2 und 4 vor Bezug der Wohnung eingehalten werden.
- 2. Bodendenkmäler**
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archaische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/90390, 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. Erdbebenzone**
Das Plangebiet befindet gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Karte zu DIN4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind anzuwenden. Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5 Gründungen. Bodenmechanische und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- 4. Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verminerte Bodenkampfmittel und Bombenabwürfe. Es ist eine Voruntersuchung der überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- 5. Niederschlagswasserbeseitigung**
Das anliegenden Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist in die vorgesehene Versickerungsanlage einzuleiten und dort zu versickern.
- 5. Baugrundverhältnisse**
Noch zu ergänzen
- 6. Grundwasserverhältnisse**
Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Bemittlung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. 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 Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- 7. Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld Union 213^o im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.
- 8. Artenschutz**
Die erforderlichen Baum- und Gehölzfüllungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelnistzeit vorzunehmen. Bei LED-Beleuchtung ist warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gezielt von oben nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzustrahlen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungsmelder zu begrenzen.
- 9. Geruchsmissionen**
Für das Plangebiet sind Geruchsmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen.
- 10. Stellplätze**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind je Wohneinheit ein unabhängig anfahrbarer PKW-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- 11. Störzone**
Im Nahbereich der Störzone, die als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt wird, sind eventuelle zusätzliche bauliche Sicherungen erforderlich. Tra entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung durch die RWE Power AG.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH 2 16,50 max. Gebäudehöhe des obersten Vollgeschosses in Metern über Bezugspunkt

GH 2 9,50 max. Gebäudehöhe des obersten Nicht-Vollgeschosses in Metern über Bezugspunkt

2 Wo max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Verkehrsbehüteter Bereich

F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Zweckbestimmung Versickerungsanlage

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Cp Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports

Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Vorbereiche

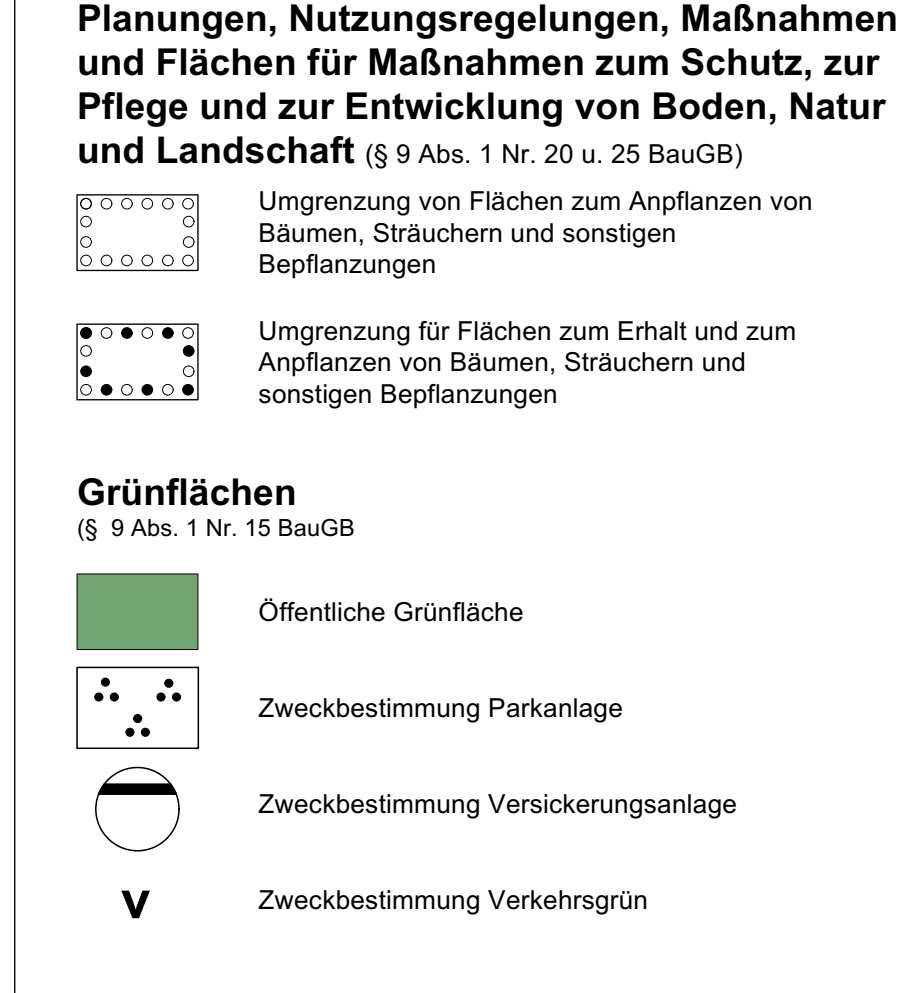
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

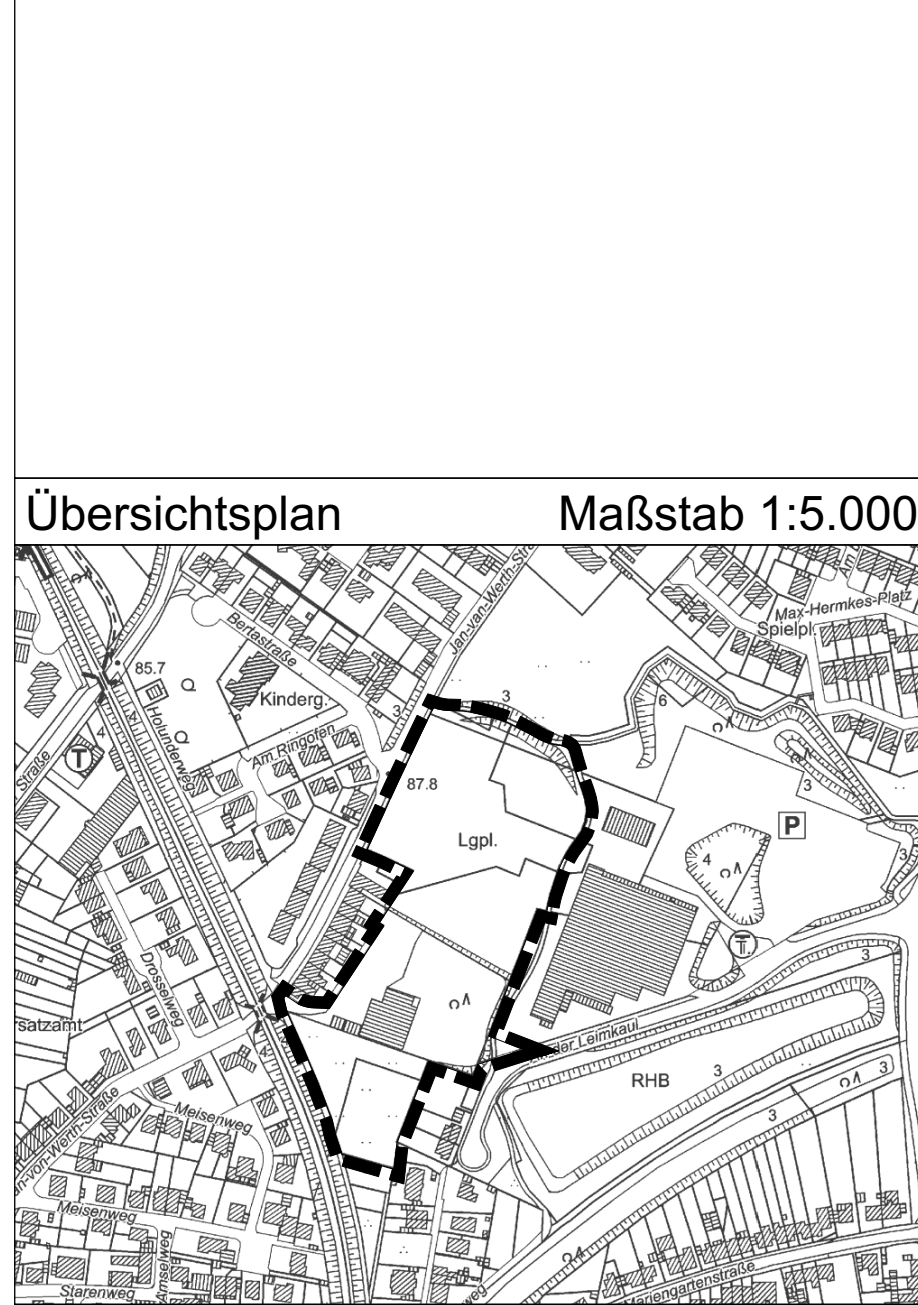
FD Flachdach

Vorschlag Baumstandorte

Abgrenzung des Geltungsbereiches



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



STADT JÜLICH
Stadterweiterung Jülich - Große Heide 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Nr. A 61
'Jan-von-Werth-Straße II'

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemarkung Jülich Flur 16

Maßstab 1:500
15.11.2022