



STADT JÜLICH

Bebauungsplan Nr. 11 "An der Kölner Landstraße" Ortslage Stetternich - Vorentwurf -



- ### 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)**
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt 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.
 - Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
 - 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 hochgestellten Dachabschlusses.
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigungen von 0-10 Grad) wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m zulässig.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Gebäude ohne Längsbeschränkung.
 - Balkone, Altane, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
 - Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
 - Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
 - Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
 - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserundurchlässig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig.
 - Flachdächer (0-15 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgabe nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

Zeichnerische Festsetzungen

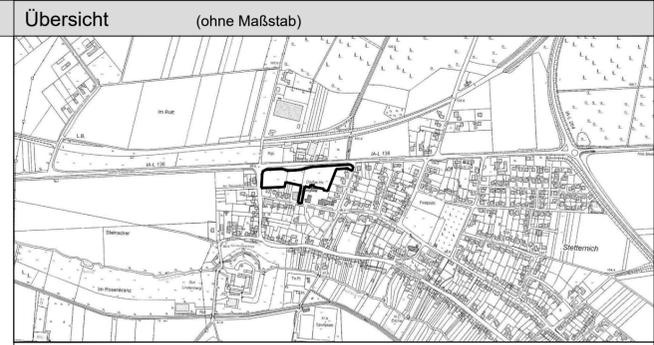
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsberuhigter Bereich öffentlich privat
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Offene Bauweise Abweichende Bauweise Baugrenze	6. Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO Stellplätze Garagen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 11 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Kennzeichnungen tektonische Störzone

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		

Kennzeichnung

- Tektonische Störzone**
Innerhalb des Plangebietes verläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störzone. Der Bereich ist von Bebauung freizuhalten und wird als Grünfläche festgesetzt.



Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

STADT JÜLICH

Bebauungsplan Nr. 11
"An der Kölner Landstraße"
Ortslage Stetternich
- Vorentwurf -

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh-gmbh.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Jülich hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Jülich hat am beschlossen, den Bebauungsplanteilwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung der Behörden 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.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Valter mit Stand vom Januar 2022 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am ortsbüchlich bekannt gemacht.	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.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenvordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Hinweise

- 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.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedergen, Tel.: 02425/9593-0, 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.
- Säumpfungsmaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Säumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Säumpfungsmaßnahmen 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.

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen, Tel.: 02431/97318 0		
Z-Nr.: PM-B-22-010-BP-01-00	Maßstab: 1 : 500	Stand: 09.03.2023
bearbeitet: Eickels	gezeichnet: Michalke	