

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)
 - Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.
 - Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 m² und maximal 1.350 m² zulässig.
 - Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß der Jülicher Liste (vgl. Anhang der Planurkunde) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
 - Der Verkauf von zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Jülicher Liste ist auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit 80,34 m NHN festgesetzt.
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.
 - Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
 - Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.
 - Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen von 0-10 Grad.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 - Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 5 Bäume der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.
- Flachdächer (0-10°) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.
- Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

- 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 NW).
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Werbeanlagen sind im Umkreis von 50m des Hexenturms nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - Große Rurstraße - sind maximal zwei Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Die zulässige Breite der Werbeanlagen sind auf maximal 4,0 m begrenzt.
 - Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.

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.
- Artenschutz
 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:
 Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungsstatbestandes kann für Vögel durch die Anwendung einer Bauzeitenregel außerhalb der Brutzeit (also zwischen dem 30.09. bis 28.02.eines Jahres) sicher vermieden und somit ausgeschlossen werden. Vor dem Gebäudeabriss des Kioskes muss eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchgeführt werden.
- Meldung archäologischer Funde
 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.
- Erdwärme
 Der Planbereich liegt über dem Feld zur Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“.
- 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.
- Baugrundverhältnisse
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet 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 - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Grundwasser
 Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

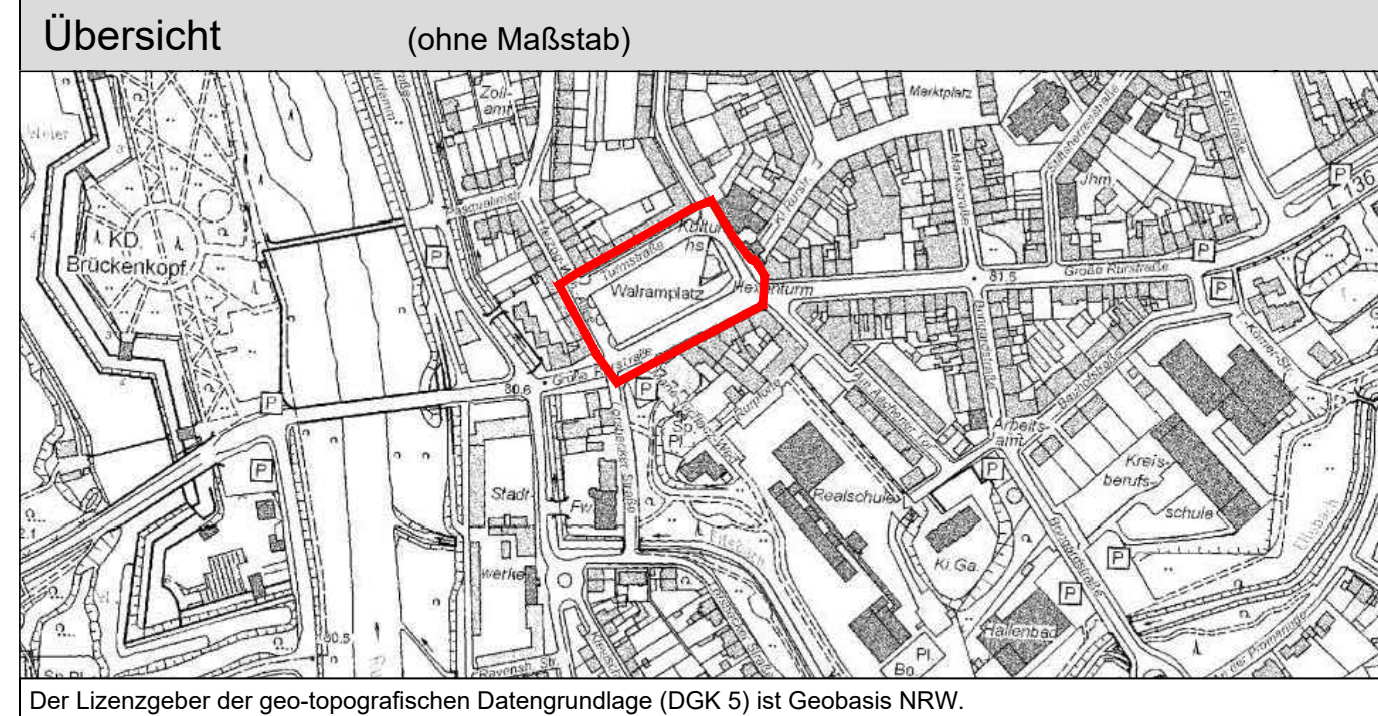
Anhang

Zentrenrelevante Nahversorgungsrelevant	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	- Matratzen, Laternen, Ober- und Unterdecken
- Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	- Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Klebwerkzeuge, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlüssel und Schlösser, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkzeugschlingen, Leimen, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
- Apotheken	- Möbel, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	- Holz, Kork-, Faser- und Korkwaren (u.a. Einrichtwaren, Korbmöbel, Bänke- und Stühle, Korbwaren, Kinderspielen, Spiegel, Bedarfartikel für Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Elektrische Kommunikationsgeräte	- Fansider, Fernstudie und -zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik	- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	- Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
- Telekommunikationsgeräte	- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
- Haushaltskleinmöbel (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schwebelbedarf, Handarbeiten sowie Maschinen für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Laternen, Ober- und Unterdecken	- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
- Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)	- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Elektrische Kleinmöbel	- Koramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Koramische Erzeugnisse und Glaswaren	- Musikinstrumente und Musikalien
- Musikinstrumente und Musikalien	- Pflanz-, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenüberzeugnisse, Blumenkörbe, Blumenstöcke)
- Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Bestecke)	- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Bücher	- Handwerkswaren, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Fachzeitschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitungen	
- Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel	
- Bespielte Ton- und Bildträger	
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	
- Spielwaren, Bastelartikel	
- Bekleidung	
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
- Medizinische und orthopädische Artikel	
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogenartikel)	
- Schnittblumen	
- Uhren und Schmuck	
- Augenoptik	
- Foto- und optische Erzeugnisse	
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen	

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)
 - MK Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - GH 10,00m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - FD Flachdach
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalten von Bäumen
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
 - St Stellplätze



Entwurf VDH VDH PROJEKT MANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdhgmbh.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Jülich hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes 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.	5. Auslegungsbeschluss Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	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 in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	9. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich 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 Die Grundlage dieser Karte basiert auf Teilen des Katasters der Stadt Jülich von Januar 2020 und des im Rahmen der Flurbereinigung, insbesondere im Süden der Stadt Jülich, erstellten Katasterausschnittes der Flurbereinigungsbehörde Köln (Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, 50606 Köln).	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am örtlich 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 in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	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.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (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.

STADT JÜLICH
Bebauungsplan Nr. A 49
"Walramplatz"

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

Z-Nr.:	PM-B-19-107-BP-01-06	Maßstab:	1 : 500	Stand:	26.01.2023
bearbeitet:	Eickels	gezeichnet:	Michalke		