



E PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	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

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

Jülich, den

Der Bürgermeister

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

Jülich, den

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW 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

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)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
- 1.2.1** Die Gewerbegebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt
- Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.
- 1.2.2** Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe können Betriebe der Abstandsliste VII der Abstandsliste zum Abstandsersatz RdEnt des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in benachbarten schutzwürdigen Allgemeinen Wohngebieten vermieden werden.
- 1.2.3** Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.4** Die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungstätten
- ist gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
- 1.3 Ausschluss von Betriebsbereichen (I.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)**
- Anlagen, die aufgrund der dort verwandten gefährlichen Stoffe einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, sind generell unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)**
- 2.1** Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des Wohngebietes durch Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen, innerhalb des Gewerbegebietes durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
- 2.2** Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgränze. Es gilt jeweils diejenige Straßenverkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.
- 2.3** Die Gebäudehöhe entspricht der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Geschosses und der Bezugshöhe.
- 2.4** Die Gebäudehöhen dürfen durch eine maximal 50 cm hohe Attika und durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, überschritten werden, wenn diese eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
- 2.5** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf die maximale Grundflächenzahl durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 12 m² pro Gebäude überschritten werden.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
- 4.1** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen rückwärtige Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 3,00 m je Gebäude überschritten werden.
- 4.2** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die erschließungsseitigen Baulinien für Vordachelemente um maximal 2,00 m je Gebäude überschritten werden. Generell ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
- 4.3** Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Wärmepumpen um maximal 5,00 m überschritten werden.
- 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)**
- 5.1** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung und innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzung unter 4.1 zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 5.2** Innerhalb der Gewerbegebiete sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 5.3** Garagen sind mit ihren Zufahrtseiten mindesten 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW**
- 1. Baukörpergestaltung**
- Hausgruppen sind abschnittsweise bezüglich der Fassadenmaterialien und der Fassadenfarben einheitlich zu gestalten.
- 2. Dachgestaltung**
- Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptbaukörper und Garagen nur Flachdächer zulässig.
- 3. Einfriedungen**
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur mit standorttypischen Heckpflanzungen zulässig. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
- C KENNZEICHNUNG**
- 1. Fläche mit gewerblicher Vorbelastung**
- Für das mit Kreuzschraffur (XXX) gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet ist von einer gewerblichen Lärmbelastung von nachts bis zu 50 dB (A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm für Mischgebiete von nachts 45 dB (A) wird somit bis zu 5 dB (A) überschritten.

- 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)**
- 6.1** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern und Wärmepumpen im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baulinie unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhäusen oder allseitig einzuzünnen.
- 6.2** Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen zwischen westlicher Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen.
- 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** Innerhalb der Gewerbegebiete sind die westlichen Fassaden, die zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche orientiert sind, zu mindestens 20 % der Fassadenfläche zu begrünen.
- 7.2** Alle Flachdächer von Hauptgebäuden, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm sowie die entsprechenden Pflanzen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- 7.3** Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, die eine Grundflächenzahl von 0,6 überschreiten, sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
- 7.4** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen Baulinie und öffentlicher Straßenverkehrsfläche zu 40 % standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter- Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zielflächen sind nicht zulässig.
- 8. Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- Dächer der Hauptgebäude, die nicht für Dachterrassen genutzt werden, sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**
- 9.1** Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind zwei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu begrünen.
- 9.2** Innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens sechs Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 9.3** Innerhalb der Gewerbegebiete ist pro angefangene fünf Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 auf dem jeweiligen Grundstück vorrangig entlang der westlichen Gebietsgrenze zu pflanzen.
- 9.4** Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen jedes Baumes ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereiches zu achten. Alle Anpflanzungen sind langfristig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 10.1** Ausgehend von einer Vorbelastung durch Gewerbelärm von 50 dB (A) nachts gelten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume folgende Einschränkungen:
- An den Fassadenbereichen entlang der Baulinien sind zu öffnende Fenster und sonstige Öffnungen nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA-Lärm ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) aus Gewerbelärm während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
 - Für die sonstigen Fassaden gelten keine Einschränkungen.
- 10.2** Der Nachweis, dass die Beschränkungen und Anforderungen nach 10.1 erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen.
- 10.3** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3,00 m über dem heutigen Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen. Die Lärmschutzwände können durch Garagen ersetzt werden. (Der Dämmwert wird nach Vorlage des Lärmgutachtens ergänzt.)
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW**
- 1. Baukörpergestaltung**
- Hausgruppen sind abschnittsweise bezüglich der Fassadenmaterialien und der Fassadenfarben einheitlich zu gestalten.
- 2. Dachgestaltung**
- Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptbaukörper und Garagen nur Flachdächer zulässig.
- 3. Einfriedungen**
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur mit standorttypischen Heckpflanzungen zulässig. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
- C KENNZEICHNUNG**
- 1. Fläche mit gewerblicher Vorbelastung**
- Für das mit Kreuzschraffur (XXX) gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet ist von einer gewerblichen Lärmbelastung von nachts bis zu 50 dB (A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm für Mischgebiete von nachts 45 dB (A) wird somit bis zu 5 dB (A) überschritten.

- D HINWEISE**
- 1. Bodendenkmäler**
- Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 2. 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 zu berücksichtigen.
- 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, Stützwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- 3. Kampfmittel**
- Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistelle oder der Kampfmittel-beseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung**
- Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- 5. Grundwasserverhältnisse**
- Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung 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 Braunkohlentagebau 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 Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- 6. Artenschutz**
- Erforderliche Baum- oder Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen.
- 7. Geruchsmissionen**
- Für das Plangebiet sind Geruchsmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist derzeit von Geruchsmissionen in einer Größenordnung von 5-6 % der Jahresstunden auszugehen. Nach Umsetzung der seitens der Zuckerfabrik beantragten Maßnahmen ist mit Geruchsmissionen in einer Größenordnung von 4 % der Jahresstunden zu rechnen.
- 8. Stellplätze**
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind je Wohneinheit ein unabhängig anfahrbarer PKW-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- Kennzeichnung**
- Das Allgemeine Wohngebiet wird als Fläche mit gewerblicher Vorbelastung gekennzeichnet.
- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Planzonenverordnung (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. 666), 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 Allgemeines Wohngebiet

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(II) Zwingende Zahl der Vollgeschosse

minimale und maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

GH 6,00-9,00 max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

GH 9,00 max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

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

g Baugrenze

g Geschlossene Bauweise

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

g Öffentliche Straßenverkehrsfläche

g Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

g Straßenbegrenzungslinie

F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

P Zweckbestimmung Parkplatz

g Ein- und Ausfahrtsbeschränkung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

g Öffentliche Grünfläche

g Zweckbestimmung Parkanlage

v Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

g Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe TF A 10.3)

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

g Abgrenzung des Geltungsbereichs

g Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

g Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

g Parallele Vermaßung in Metern

g Vorschlag Baumstandorte

g Vorhandene Flurgrenzen

g Geplante Grundstücksgrenzen

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich · Große Rurstraße 17 · 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich Nr. A 67 'Kartäuserstraße'

Anlage 3 zur SV 215/2024

Gemarkung Jülich Flur 27 Maßstab 1:500 18.03.2024