



<p>Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am .....</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom ..... und ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... hat die frühzeitigste Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Am ..... beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom ..... und stattdessen die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 1, 2 und 13a des Baugesetzbuches. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am .....</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligem Bereich vorzusehen. Die Strahlwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung zu mildern.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NRW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am ..... beschlossen.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.</p> <p>Jülich, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990.</p> <p>..... den ..... 20 .....</p> <p>Obvi</p>
---	--	---	--	---	---	--

### Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 

Das Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen und dem Katastrophenschutz dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere:

    - Fahrzeughallen
    - Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume
    - Umkle- und Sozialräume
    - Schulungs-, Seminar- und Büroräume
    - Lagerflächen, Stellplätze und Aufstellflächen
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 18 BauNVO)
    - Die maximale Gebäudehöhe (EFH) wird als mindestens 85,50 m üNN und maximal 86,50 m üNN festgesetzt und bezieht sich auf Normalhöhenull.
    - Die maximale Gebäudehöhe darf im östlichen Drittel der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 26,00 m durch einen Übungsturm auf einer Fläche von maximal 400 m<sup>2</sup> überschritten werden.
    - Die maximale zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur regenerativen Energie um maximal 2,50 m überschritten werden.
    - Für Funkeinrichtungen und Antennen wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 

Der festgesetzte Orientierungswert von 0,4 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen und versiegelte Flächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
  - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen unzulässig.
  - Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
    - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze für PKWs innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.
    - Garagen für PKWs sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf unzulässig.
  - Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
 

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen des Hauptgebäudes, mit Ausnahme der Flächen für die unter 2.3 genannten technischen Anlagen, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.
    - Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
    - Die Außenbeleuchtungen sind aus Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligem Bereich vorzusehen. Die Strahlwirkung von Licht ist durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung zu mildern.
    - Bei der Wahl der Außenverglasung ist in unmittelbarer Nähe zu Gehölsen saliniertes oder durch andere Verfahren sichtbar gemachtes Glas zu verwenden.
    - Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und ganzer Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Sind Vögel oder Fledermäuse betroffen, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, bis die Jungenaufzucht nachweisbar vorbei ist.
    - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung E) ist eine extensive Wiesenfläche mit

- 11 Baumanpflanzungen** gemäß Pflanzliste anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Versickerungs- und Transportmulde vorgesehen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. (Die Größe der Mulde wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind 14 Bäume gemäß Pflanzliste entlang der westlichen und nördlichen Grenzen der Fläche zu pflanzen. Zudem ist eine mindestens 8,0 m breite intensiv begrünte Wiesenfläche als Schutzstreifen zur umliegenden Landschaft vorzusehen. Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsanlage in Form einer muldenartigen Wiesenfläche und die dazugehörige Transportmulde zulässig. (Die Größe der Mulde wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)
  - Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind 12 Bäume gemäß Pflanzliste parallel zu den Stellplatzflächen anzupflanzen. Die Fläche ist als intensive Wiesenfläche auszubilden.
  - Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche sind auf einer intensiv begrünten Wiesenfläche 4 Baumanpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Zudem ist eine Versickerungsanlage in Form einer muldenartigen Wiesenfläche und einer dazugehörigen Transportmulde zulässig. (Die Größe der Mulde wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)
  - Innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche ist eine intensiv begrünte Wiesenfläche anzulegen. Zudem ist eine Transportmulde in West-Ost-Richtung zur anliegenden Versickerungsanlage zulässig. (Die Größe der Mulde wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW**
  - Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kiesflächen als Ziergestaltung ist generell unzulässig.
  - Die Fläche für den Gemeinbedarf kann umzäunt werden. Die Höhe des Zaunes darf maximal 2,00 m betragen, der Zaun muss transparent sein. Die Ein- und Ausfahrten können mit einem transparenten Tor abgeschlossen werden.
- Hinweise**
  - 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 bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

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. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zunächst unverändert belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (Archäologische Untersuchungen wurden vorgenommen. Der Abschlussbericht wird bis zum 26.03.2025 vorgelegt.)
  - Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederrheinischen Bucht und innerhalb dieser im unmittelbaren Grenzbereich von Rur-Scholle und Ertischolle. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW Juni 2006 zur DIN 4149 liegt. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
  - Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgelände. Beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
  - Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Fläche für den Gemeinbedarf und der Planstraße A ist in die jeweils angrenzenden Bruten und ganzer Fledermausquartiere oder Versickerungsanlagen einzuleiten und dort zu versickern.

Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gehandhabt werden, darf nicht in Transport- oder Versickerungsanlagen eingeleitet werden.

- Grundwasserverhältnisse**

Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, 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 Braunkohle Tagebau 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. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18195 Abdichtung von Bauwerken, der DIN 18555 Abdichtung von erdberührten Bauteilen und gegebenenfalls der DIN 18535 Abdichtung von Behältern und Becken zu beachten.
- Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist gemäß §202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Aufgrund der nicht ausreichenden Tragfähigkeit des humosen Oberbodens und seiner Schutzwürdigkeit ist dieser in jedem Fall vor Beginn der Bauarbeiten vollständig abzutragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.
- Baugrund und Tektonik**

Je nach Gründungsart ist unterhalb der Bodenplatte eine Auffüllung aus gut korngestuftem Material oder ein Gründungspolster herzustellen. Beim Antreffen von bindigen Böden in weicher Konsistenz wird empfohlen, an der Basis des Gründungspolsters zunächst Grobschlag in den Untergrund statisch einzuwalzen oder einen Bodenaustausch aus gut korngestuftem Material vorzunehmen.

Im Bereich des Plangebiets verläuft gemäß verschiedener Kartengrundlagen die Rurrandverwerfung. Um die Standsicherheit baulicher Anlagen zu gewährleisten, ist eine Überbauung der Störung ausgeschlossen.
- Starkregen**

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2024 liegt ein Großteil des Plangebiets im Bereich möglicher Überschwemmungen mit teils starkem Fließgeschwindigkeiten bei einem 100-jährlichen und bei einem extremen Regenerereignis. Die Überschwemmungen bei einem extremen Regenerereignis belaufen sich im Osten des Plangebietes auf bis zu 0,5 m, im Westen auf bis zu 0,3 m. An der Römerstraße Richtung Osten und im Osten des Plangebietes kann es zu starken Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s kommen. Allgemein betragen die Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Regenerereignis durchschnittlich 0,2 m/s bis 0,5 m/s mit einer Fließrichtung von Nord nach Süd. Diese Daten beruhen auf dem heute ackerbaulichen Zustand. Aufgrund der geplanten intensiven Niederschlagswasserbewirtschaftung, Entwässerungskonzept ist die Starkregenthematik hinreichend berücksichtigt. Es wird empfohlen, Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb der heutigen Geländehöhen gegen Überflutung zu sichern.
- Anlagen der Außenwerbung**

Gemäß des § 28 StrWG NRW dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Werbeverbotzone). Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eventuelle Beleuchtung ist zur Straße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- Pflanzlisten**

(werden bis zur Offenlage ergänzt)

**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. 3798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

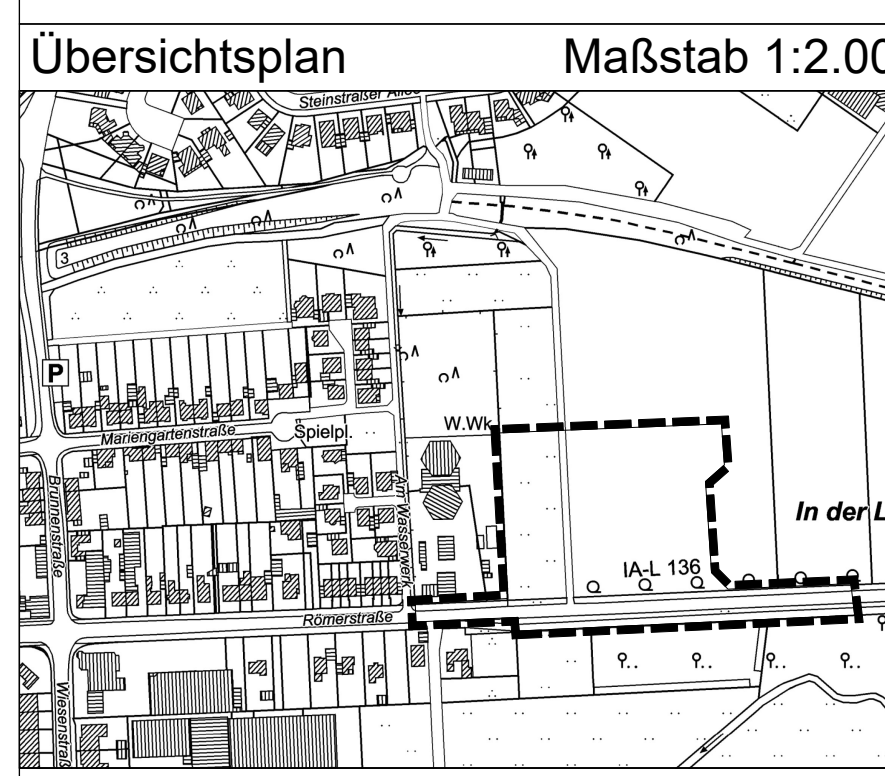
Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1862)

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2016 (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-)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - GH 9,50 max. Gebäudehöhe in Metern über Erdgeschossfußbodenhöhe
  - EFH 85,50 min. Erdgeschossfußbodenhöhe
  - EFH 86,50 max. Erdgeschossfußbodenhöhe
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - Ein- und Ausfahrbeschränkung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Geltungsbereich
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Zu erhaltende Bäume
  - Zu fallende Bestandsbäume
  - Flachdach



STADT JÜLICH  
Sachverhaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52429 Jülich

**Bebauungsplan Jülich  
Nr. A 63  
'Feuerwache Römerstraße'**

Gemarkung Jülich  
Flur 2, 15, 17

Maßstab 1:500  
02.12.2024