



STADT JÜLICH

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

- Entwurf -



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 kulturelle, 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
 - Gartenschau- und Betriebsbetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)
 - 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 Geschosskante.
 - Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, der mittleren Wandhöhen und der Abstandsflächen ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Der untere Bezugspunkt wird auf 99,70 m über NNH festgesetzt und darf durch die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,50 m über- und unterschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Gebäudehöhe von maximal 15,0 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe mit 15,0 m festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 Längengrenzabstand.
 - Balkone, Alarke, 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 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche GFL1 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einräumlich.
- 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.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bestimmtes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (RW_{ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 - RW_{ges} = La + KR_{Raum}
 - mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
 - mit KR_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 - = 35 dB für Büroräume und Arztpraxen
 - Der Maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Planurkunde darzustellen.
 - Die Anforderungen an die Lüftungstechnik für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern sind in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 58 dB(A) zu berücksichtigen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet. Der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schalldachnachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitswerte zu beachten.
 - Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nichts nicht überschritten wird (z.B. an lüftungsgewandten Gebäudeteilen), kann von dieser Maßnahme abgesehen werden.
- Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb des WA 1 an der Nord- und Nordostfassade entlang der Punkte A, B und C Fenster nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belichtung auszuführen. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Laubengang, Vorhangfassade) sind zulässig.** Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schalldachnachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärm ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten.**
- 8. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 69 BauO NRW)
 - Anliegendengrenzende Doppelhaushalten und Reihenhäuser sind mit gleicher Gebäudehöhe, und Fassadenmaterialien auszuführen.
 - Betonzuläne, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
 - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Splittflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig.
 - Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 10 Grad auszubilden.
 - Flachdächer (0-10 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - extern zu begrünen. Die Befestigung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

Kennzeichnung

- Innerhalb des Plangebietes verläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung eine tektonische Störzone. Der Bereich ist von Bebauung freizuhalten und wird als Flächfläche festgesetzt.
- ### 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.
 - Bodenmelder**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehrfeldstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 024259030-0, Fax 024259911-10, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer/in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten. Bodenmerkmal und Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 18 (2) SGG NRW).
 - Säumpfungsmaßnahmen**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von durch Säumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Berücksichtigung der bergbaulichen Säumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg 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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
 - Erdbengefährdung**
Das Plangebiet wird der Erdbenzonen 3 und der geologischen Untergrundklasse 5 nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungswerte von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.
 - Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds**
Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollständigkeit des Bebauungsplans sowie der Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsanlagen. Eine Interpretation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.
 - Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
 - Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 200“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Union 200“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWG Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttenweg 2 in 50955 Köln).
 - Werbeanlagen**
Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern ergibt sich erst später aufgrund der nachfolgenden Bebauung. Werbeanlagen innerhalb der Außenbauteile / Anbauabschlüssen sind mit Wirkung zur L 192 bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenverkehrsverwaltung (§ 28 StVO NW i. V. m. § 25 StVO). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße bis an abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Diese Aussagen gelten insbesondere für die Dauer von Baumaßnahmen.
Die Straßenverkehrsverwaltung ist im Rahmen des (Bau) Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.
 - Militärische Fluggebiete**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebiets. Es ist mit Lärm- und Abgasmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

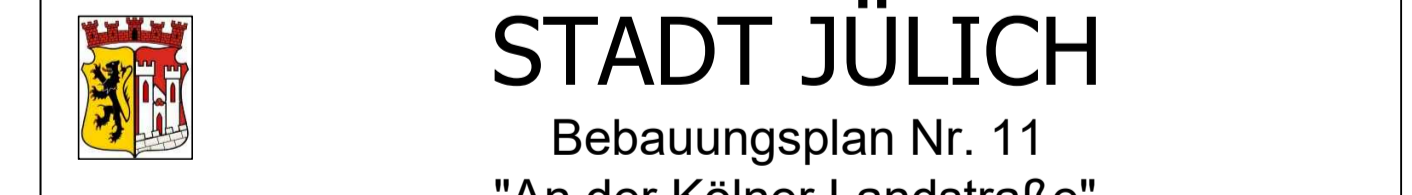
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	WA Allgemeines Wohngebiet	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	Private Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauGB	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO	o Offene Bauweise a Abweichende Bauweise — Baugrenze	7. Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO St Stellplätze Ga Garagen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit Geh-, Fahrrecht zu belasteten Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB LPB VI Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpogelbereich § 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P private Parkfläche Straßenbegrenzungslinie V Verkehrsberuhigter Bereich o öffentlich p privat F+R Fuß- und Radweg	Kennzeichnungen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	tektonische Störzone

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte	~5,00m Längensmaß
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze	~45,00m Parallelsmaß
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer	90° Winkelsmaß
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
gepl. geplante Ausbauten	als untere Bezugspunkte	

Übersicht (ohne Maßstab)

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



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



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

Z-Nr.:	PM-B-22-010-BP-01-04	Maßstab:	1 : 500	Stand:	28.01.2025
bearbeitet:	Eickels	gezeichnet:	Michalke		

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdhgm.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Jülich hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbefehl Der Vorentwurf dieses Planes hat am beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf 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 aufgefodert, bis zum 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178). Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802). 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
	Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessungsalters mit Stand vom Januar 2022 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Jülich am ortsüblich 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 ortsüblicher 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 mit Begründung als Satzung beschlossen.	