

**Textfestsetzungen**

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker, Balkone) um maximal 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
  - 2.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
  - 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m im Mittel (i.M.) über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn das Grundstücksniveau höher als 0,50 m i.M. über der Straßenkrone liegt.
- 3.0 Äußere Gestaltung
  - 3.1 Dachform  
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
  - 3.2 Dachaufbauten und -einschnitte  
Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 35° - 40° einschließlich bis zu einer Gesamtlänge der halben Traufhöhe zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,90 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufoberkante des Dachaufbaues nicht überschritten werden.  
Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Traufhöhe zulässig.
  - 3.3 Kniestöcke (Drempel)  
Kniestöcke sind nicht zulässig.
  - 3.4 Dachdeckung und Fassadengestaltung  
Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer.  
Für Außenwände sind Materialien zu verwenden, die nicht farbig (d.h. weiß, grau oder schwarz) sind. Außerdem sind Ziegel in rotem Naturton und alle natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) zulässig. Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen sowie Dachpappe ist nicht zulässig. Die o.g. Tönungen weiß, grau, schwarz und Naturtöne gelten nicht als Festsetzung für untergeordnete Bauteile wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen.
  - Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material- und Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.
- 4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen
  - 4.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter  
Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch ( BauGB )  
Baunutzungsverordnung ( BauN VO )  
Planzeichnungsverordnung ( Planz VO )  
Bauordnung NW ( BauO NW )  
Gemeindeordnung NW ( GO NW )  
Bekanntmachungsverordnung ( Bekanntm VO )

**Hinweis:**

Kampfmittelbeseitigung:

Für den Planbereich sind Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind. Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen. Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

**Hinweis:**

Bodendenkmal:

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Hinweis:**

Erdbebengefährdung:

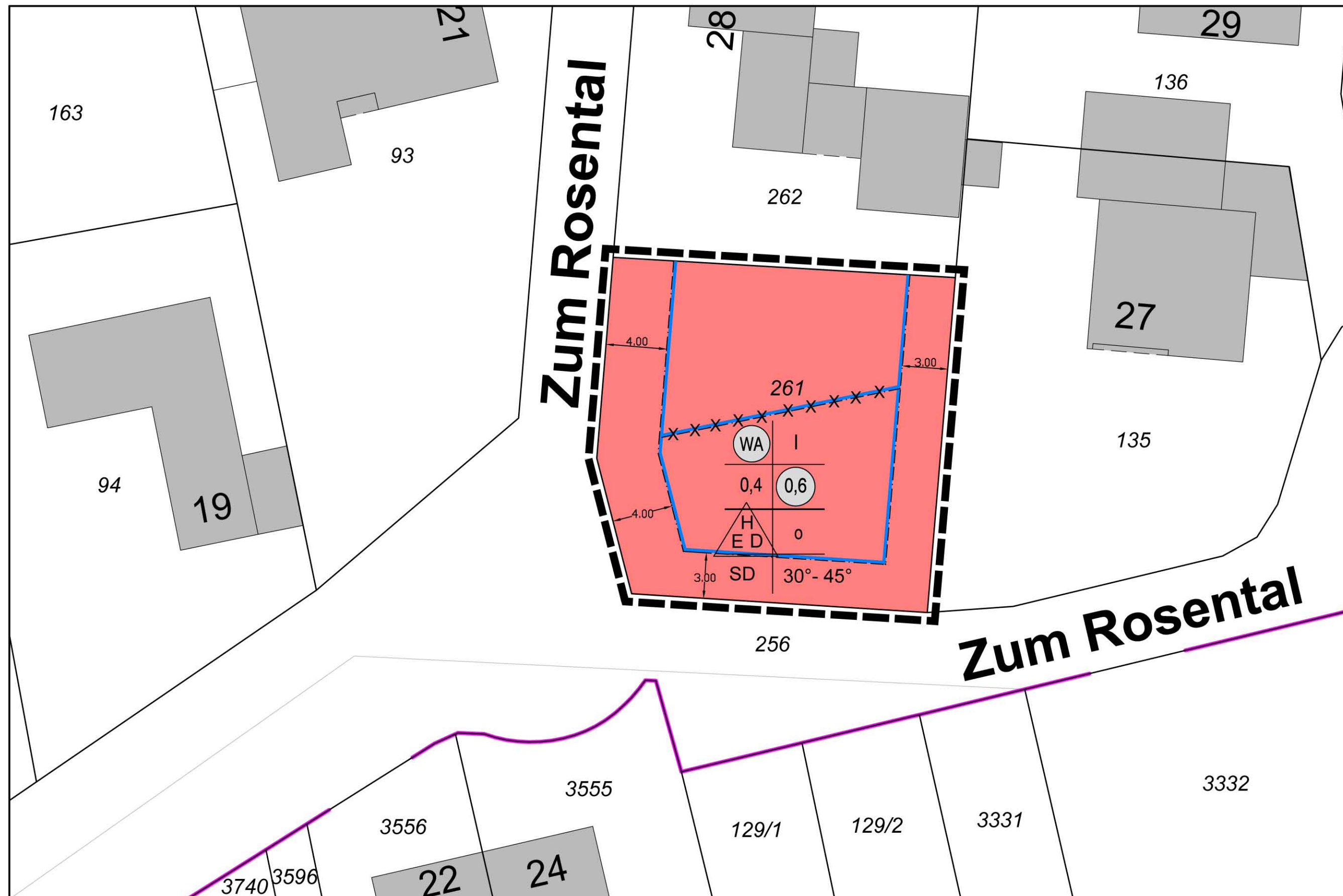
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S

zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der einschlägigen DIN-Norm und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN-Norm durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand

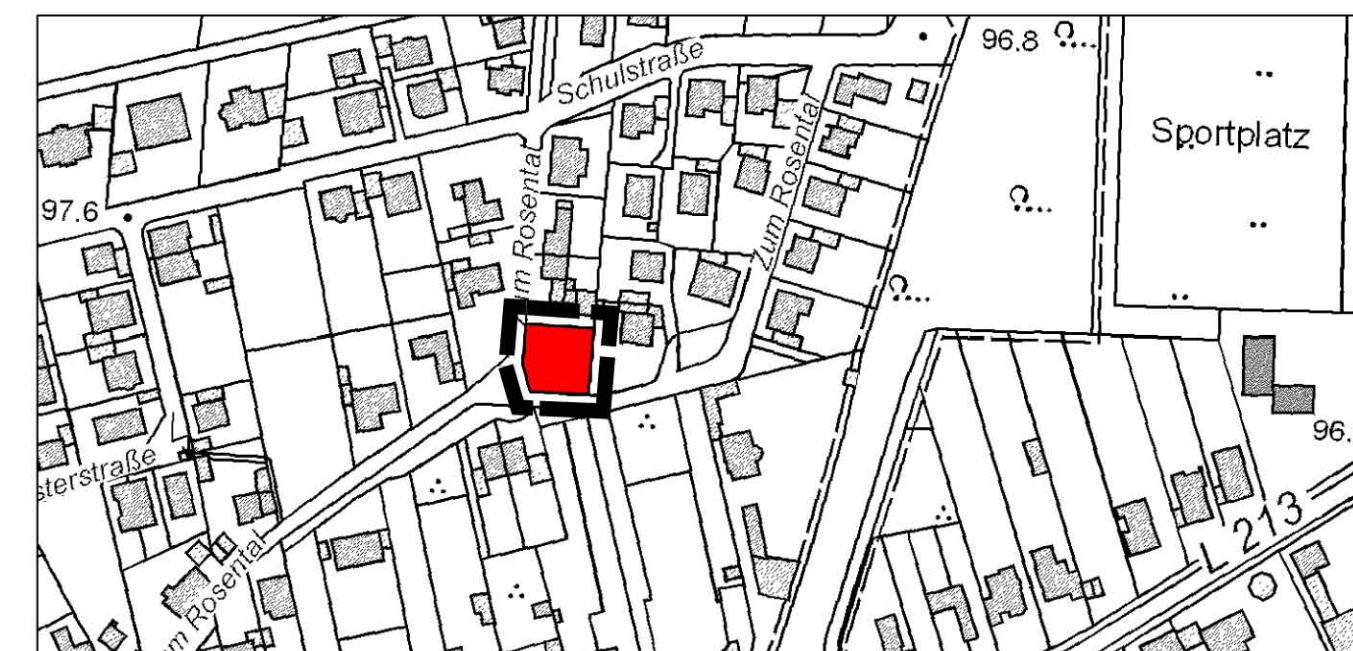
der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006)

für einzelne Standorte bestimmt werden.



**Legende**

- Allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Aufgehobene Baugrenze
- Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach
- Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der B-Planänderung



Gemäß §§ 1, 2 und 13 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 18.01.2018 die Aufstellung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 01.03.2018.

Jülich, den 04.05.2018  
Der Bürgermeister  
gez. Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 18.01.2018 und ortsbüchlicher Bekanntmachung vom 01.03.2018 hat die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 einschließlich stattgefunden.

Jülich, den 04.05.2018  
Der Bürgermeister  
gez. Fuchs

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am 03.05.2018 beschlossen.

Jülich, den 04.05.2018  
Der Bürgermeister  
gez. Fuchs

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsbüchlichen Bekanntmachung vom 02.07.2018 rechtsverbindlich.

Jülich, den 03.07.2018  
Der Bürgermeister  
gez. Fuchs

Stadt Jülich  
Der Bürgermeister  
Planungsamt

**Bebauungsplan Welldorf Nr.1  
" Schulstraße "**

**2. vereinfachte Änderung**

Maßstab M 1 : 250  
14.02.2018