

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
 Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 23.01.1990
 Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990
 Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.06.2000
 Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 17.10.1994
 Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) vom 01.10.1999

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am

08.09.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am

16.09.2005

Jülich, den 21.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 08.09.2005 und ortsüblicher Bekanntmachung vom

16.09.2005 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom

04.10.2005 bis 05.11.2005 einschließlich stattgefunden.

Jülich, den 21.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 29.01.2007 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom

09.02.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom

20.02.2007 bis 21.03.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den 21.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 19.04.2007 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom

15.06.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom

25.06.2007 bis 03.08.2007 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Jülich, den 21.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Hinweise

Tektonische Störung

Das Plangebiet wird von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedlichebauwerksschädigende Bodenbewegungen auf.

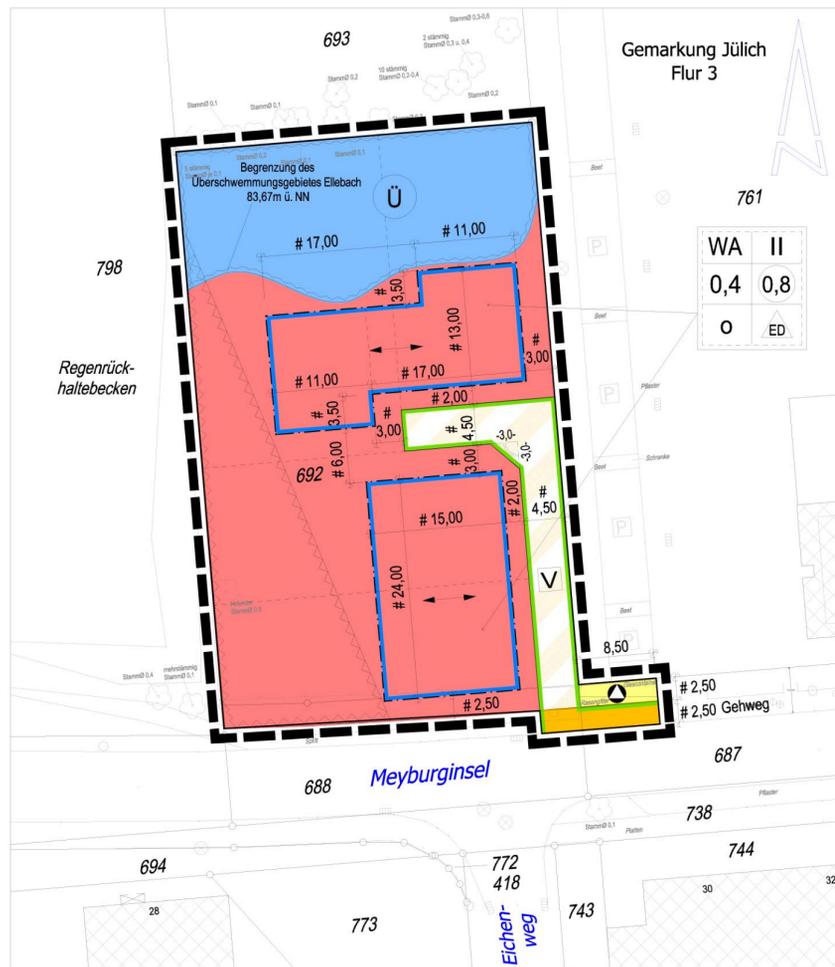
Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Grundwasserverhältnisse

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 Wideranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgen, ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.



Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am

20.09.2007 beschlossen.

Jülich, den 21.09.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom

30.11.2007 rechtsverbindlich.

Jülich, den 03.12.2007

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze



offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1) Nr.12,14 BauGB)



Abfall

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr.16 BauGB)



Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet Ellebach

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr.10 BauGB)



tektonische Störung

Sonstige Planzeichen



Firstrichtung des Hauptbaukörpers

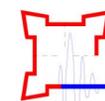
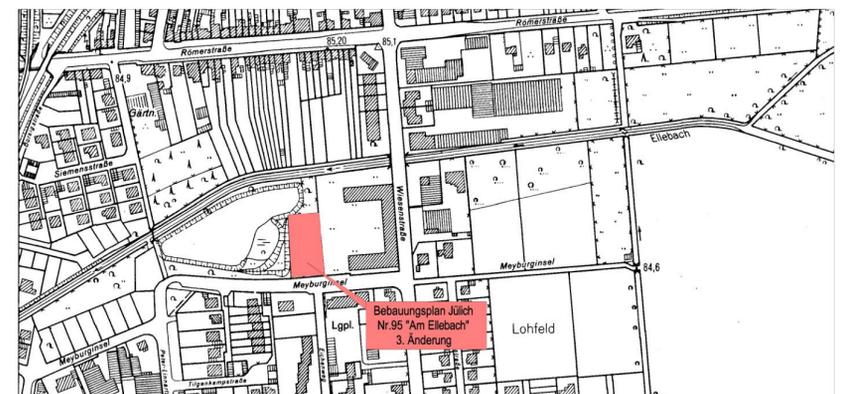


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



STADT JÜLICH

Der Bürgermeister / PLANUNGSAMT

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

**Bebauungsplan Nr. 95
 " Am Ellebach "
 3. Änderung**

Gemarkung Jülich, Flur 3,
 Flurstücke 692, Teil aus 687, 688

Maßstab 1:500

14.04.2007