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, 2 und 13 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am
17.02.2005 die Aufstellung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am
13.05.2005 .

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

.....

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am
04.05.2005 beschlossen.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

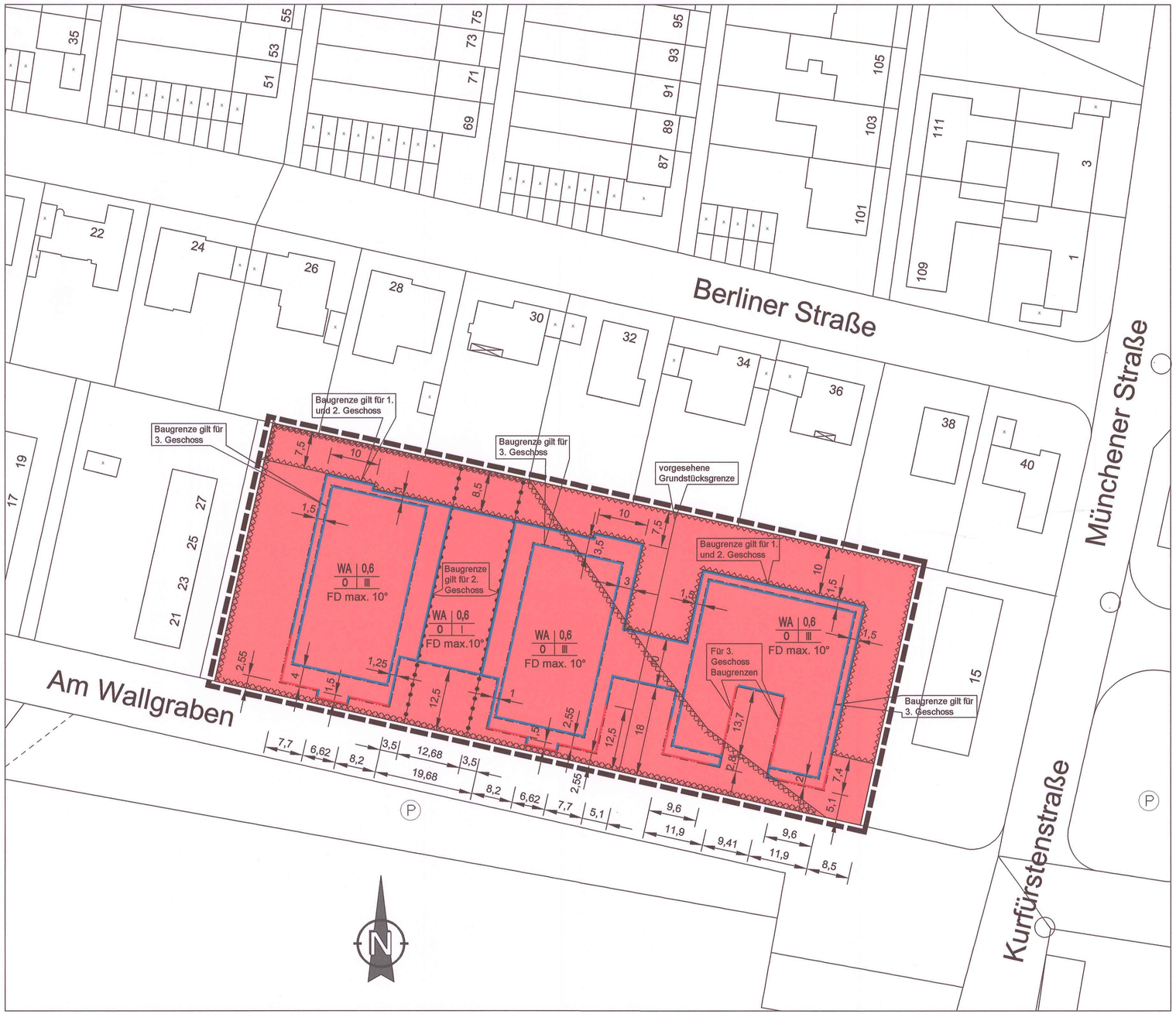
.....

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 13.05.2005 rechtsverbindlich.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

.....



Legende

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§) (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baulinie gilt für 1. und 2. Geschoss

Baugrenze

FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Garagen und Stellplätzen freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§ 9 (5) Nr. 1, 2 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Hinweis:

Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grund-wasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasser-verhältnisse mit Flurabständen < 1 - 3 m unter Gelände wieder zu erwarten.
Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.
Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zu-stimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und es dürfen keine schädlichen Verän-derungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Kennzeichnung
(gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der Boden humoses Bodenmaterial enthält. Wegen der Baugrundverhältnisse sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die bauvorschriften der DIN 1054 " Zulässige Belastung des Baugrundes " und der DIN 18 196 " Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke " sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

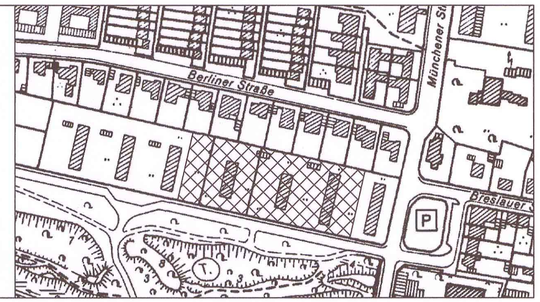
Hinweis

Im Plangebiet befinden sich Teile eines ortsfesten Bodendenkmals von archäologischer Bedeutung.

Bei Erdeingriffen werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bedeutende archäologische Relikte freigelegt und zerstört.

Daher sind vor Beginn der Erdarbeiten in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege qualifizierte wissenschaftliche Untersuchungen durch eine Fachfirma durchzuführen.

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Jülich
Der Bürgermeister
Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 12 " Am Wallgraben " 1. vereinfachte Änderung

Maßstab M 1 : 500
14.03.2005