



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

0 offene Bauweise

**WA** Überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmpegelbereich II

**PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalten von Bäumen und Sträuchern

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN**  
§ 9 (6) und (7) BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gehölze

Verbindliche Hauptfirrichtung

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (54 BauVO) im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl  
Die zulässige Grundfläche einschließlich der nach § 19 (4) BauVO zulässigen Grundfläche wird um 20 m<sup>2</sup> ausschließlich zur Anlage von Terrassen erhöht.

**3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB

3.1 Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

3.2 Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hausgangstappen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten

3.3 Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten

3.4 Die größere Gebäudeaußenfläche ist nach Süden auszurichten. Dabei ist eine Abweichung von mehr als 45° zur Südausrichtung nicht zulässig

**4 Anzahl der Wohnungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

4.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig

**5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.1 Hiermit wird je Baugrundstück eine Fläche zur Errichtung eines Rückhalte-raums mit einem Mindestvolumen von 4m<sup>3</sup> für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Die Lage der Fläche kann auf dem Grundstück frei gewählt werden. Die Leertiefe des Rückhalte-raums darf nur über eine auf 2 bzw. gewässertell Ableitung in das Kanalsystem oder durch Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen

**6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Innerhalb des im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichs sind die Außenbauteile von Außenluftströmen mit Ausnahme von Küchen, Toiletten und Bädern sowie Hausabtrittsräumen so einzuführen, dass das resultierende Schalldruckmaß R<sub>WA</sub> = 30 dB für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4106 Schallschutz im Hochbau erreicht wird

6.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile auf Grund ihrer Lage zur Schalleinwirkung oder auf Grund von Schutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zum Beispiel durch eine geringere Lärmbelastung als 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sind, kann auf den Nachweis verzichtet werden

6.3 Die Verpflichtung zum Nachweis der Schalldämmmaße nach 4.1 und 4.2 wird bis zur fahrlässigen Inbetriebnahme der Straße ausgesetzt. Der Nachweis ist von den Bauherren innerhalb einer Frist von 6 Monaten auf die erstmalige Verfertigung des Plans zu stellen

**7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

7.1 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden

7.2 Pflanzenlisten

**Bäume**

Acer campestre - Feld-Ahorn	Pinus sylvestris - Kiefer
Acer platanoides - Sp. Ahorn	Prunus padus - Traubeneiche
Alnus glutinosa - Schwarz-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Europäische (Rösigelbe)
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winter-Linde
Pyrus communis - Holdehne	

**Sträucher**

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsrösche
Corylus avellana - Haselnuß	Salix alba - Weidenweide
Crataegus monogyna - Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Crataegus oxyacantha - Zweigelt, Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Ligustrum vulgare - Rautenweide	Salix emretia - Hartriegelweide
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrose	Sambucus nigra - Holunder
Prunus spinosa - Schlehe	Viburnum lantana - Schneeball
Ribes agrum - Schwarze Johannisbeere	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

7.3 Die Bepflanzung ist nachgereicht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen

7.4 Auf den Baugrundstücken ist je abgeschlossene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einer der vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten oder mindestens ein hochstämmiger, standorttreuer Laubbaum aus der Artenliste oder ein Obstbaum mindestens als 3 mal verschulter Hochstamm mit Baum und einem Stammumfang von 18 cm (H 3m m B Stk 10/18) zu pflanzen und durch geeignete Pflege dauerhaft erhalten. Kleinere Sorten der Bäume aus der Artenliste sind zulässig

7.5 Die durch Pflanzgebote als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzenlisten zu ersetzen, durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen

7.6 Die durch Pflanzgebote festgesetzten Pflanzgebote sind mindestens durch einreihige Strauchhecken (Pflanzabstand der Einzelgehölze mindestens 0,75 m) zu erfüllen, durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen. Die Arten sind aus der Pflanzenlisten zu wählen, zusätzlich sind nicht heimische Ziergehölze bis zu 30 % der Gehölzanzahl zulässig. Koniferen sind nicht zulässig. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. Zw. 100/150

7.7 Die zum Erhalt festgesetzten sowie die neu zu pflanzenden Gehölze entlang der Kreisbahnstraße dürfen in einer Breite von höchstens 3 m für die Grundstückszufahrt und in einer Breite von höchstens 1 m für die Zuwegung unterbrochen werden

**8 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauVO

8.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 85,75 m NN. Dies entspricht rund 9 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche

8.2 Die minimale Firsthöhe beträgt 84,75 m NN. Dies entspricht rund 8 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche

8.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 81,25 m NN. Dies entspricht rund 4,5 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche

8.4 Die minimale Traufhöhe beträgt 80,25 m NN. Dies entspricht rund 3,5 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche



**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 86 Abs. 1 BauO NRW

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig

1.2 Geländeänderungen an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich

1.3 Die Dachneigung wird mit mindestens 38° und höchstens 42° festgesetzt

1.4 Es sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig

1.5 Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden

**III Hinweise**

**1 Baugrundverhältnisse**

1.1 Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

**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 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Ersi- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten

1.2 **Grundwasserstand**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdriftmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten

**2 Bodendenkmäler**

2.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddgen, Zehnholst 45, 52385 Nieddgen, 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

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997

Bauordnungsverordnung (BauVO) 23. Januar 1990

Pflanzgeboteverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990

Bauordnung NW (BauONW) vom 01. Juni 2000

Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 17. Oktober 1994

Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) vom 01. Oktober 1999

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB bestimme ich die Planung, Umwelt- und Bauvorschriften an der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Ortsüblich beantragt gemäß dieser Beschlüsse

Jülich, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planung-, Umwelt- und Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ hat die heutige Bürgerbeiratsung gemäß § 3 (1) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einstimmig abgelehnt

Jülich, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planung-, Umwelt- und Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ und schriftlicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ hat der Beiratsplan mit Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einstimmig ablehnend abgelehnt

Jülich, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 26 GO NW vom Rat der Stadt Jülich am \_\_\_\_\_ beschlossen

Jülich, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der amtlichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich

Jülich, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebührensatz der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen

Düren, den \_\_\_\_\_

# STADT JÜLICH

## Bebauungsplan

### Koslar Nr. 19

#### "Kreisbahnhof II"

M. 1:500

