

Rechtsgrundlagen
 BauNutzungsverordnung vom 27.01.1990 (BauNVO)
 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZVO)
 Bauordnung NW vom 26.06.1984 (BauO NW)
 Gemeindeordnung NW vom 17.10.1994 (GO NW)
 Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (Bekanntm VO)
 Baugesetzbuch vom 22.04.1993 (BauGB)

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Katasterzustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.
 Stand des Katasterzustandes: 17.03.1995
 Jülich, den 17.07.1996
 Der Bürgermeister
 gez.: Nieveler

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloß der Rat der Stadt Jülich am 26.01.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Jülich, den 17.07.1996.
 Der Bürgermeister
 gez.: Nieveler
 Dieser Beschluß wurde am 15.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
 Jülich, den 17.07.1996
 Der Bürgermeister
 gez.: Nieveler

Dieser Beschluß des Rates vom 26.01.1995 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 20.02.1995 bis 10.03.1995 stattgefunden.
 Jülich, den 17.07.1996
 Der Stadtdirektor
 gez.: Stommel

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 22.07.1996 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
 Jülich, den 17.07.1996
 Der Bürgermeister
 gez.: Nieveler

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 19.07.1996 angezeigt.
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 19.07.1996
 Az.:
 Köln, den 19.07.1996
 Der Regierungspräsident
 Im Auftrag

Die höhere Verwaltungsbehörde hat bis zum 19.07.1996 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
 Mit Bekanntmachung vom 13.07.1996 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Jülich, den 17.07.1996
 Der Stadtdirektor
 gez.: Stommel

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche von 2125 m² außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf der Parzelle Gemarkung Koslar, Flur 23, Flurstück Nr. 120 festgesetzt.
 (s. Anlageplan zur Begründung)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE
 (Zeichenvorschrift NW v. 2012/1978)

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garage, Wirtschafts- und Industriegebäude
- Gebäude mit Durchfahrt, Passage, Arkade
- Höhenlinie über NN, z.B. 120m
- Geländepunkt mit Höhenangabe, z.B. 56,75m

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 u. (6) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 u. (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 (§ 16(5) BauN VO)

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

- Kleinsiedlungsgebiet
- Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse
- z.B. I-III Mindest- und Höchstgrenze der Vollgeschosse

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

- O Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- z.B. FU Nur fußläufig
- z.B. FA Fußläufig, für Anlieger befahrbar
- z.B. W Wirtschaftsweg
- z.B. P Öffentliche Parkfläche
- z.B. I Verkehrsfläche siehe Textliche Festsetzungen

HAUPTVERSORGUNG - UND HAUPTABWASSERLEITUNG
 (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

- Überirdisch
- Unterirdisch

TH = Traufhöhe
FH = Firsthöhe
SD = Satteldach
40° = Dachneigung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9(1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (privat)
- Grünfläche (öffentlich) siehe Textliche Festsetzung
- z.B. Spielplatz
- z.B. Parkanlage
- z.B. Dauerkleingärten
- z.B. Sportplatz
- z.B. Friedhof
- z.B. Badeplatz, Freibad
- z.B. Zeltplatz

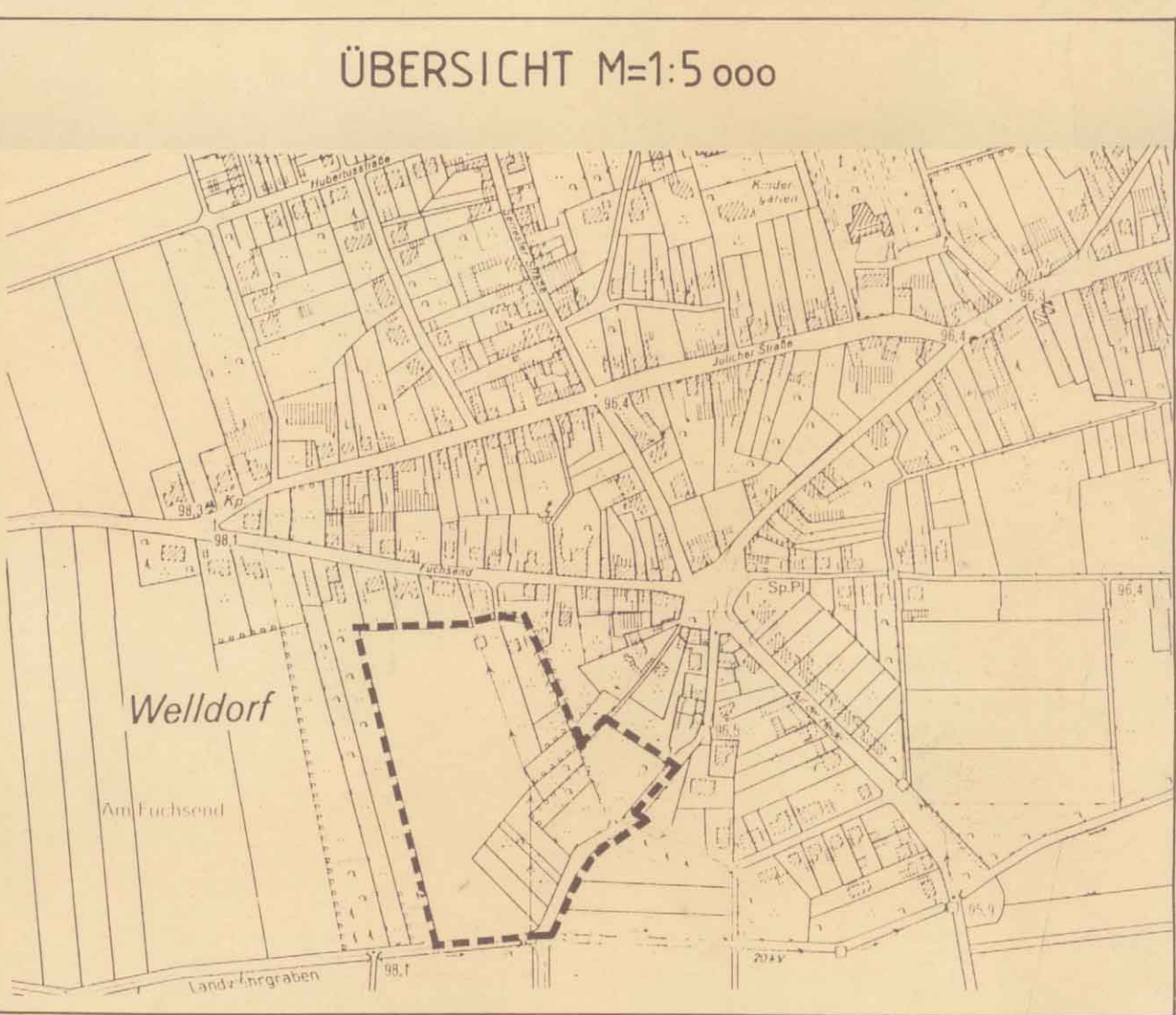
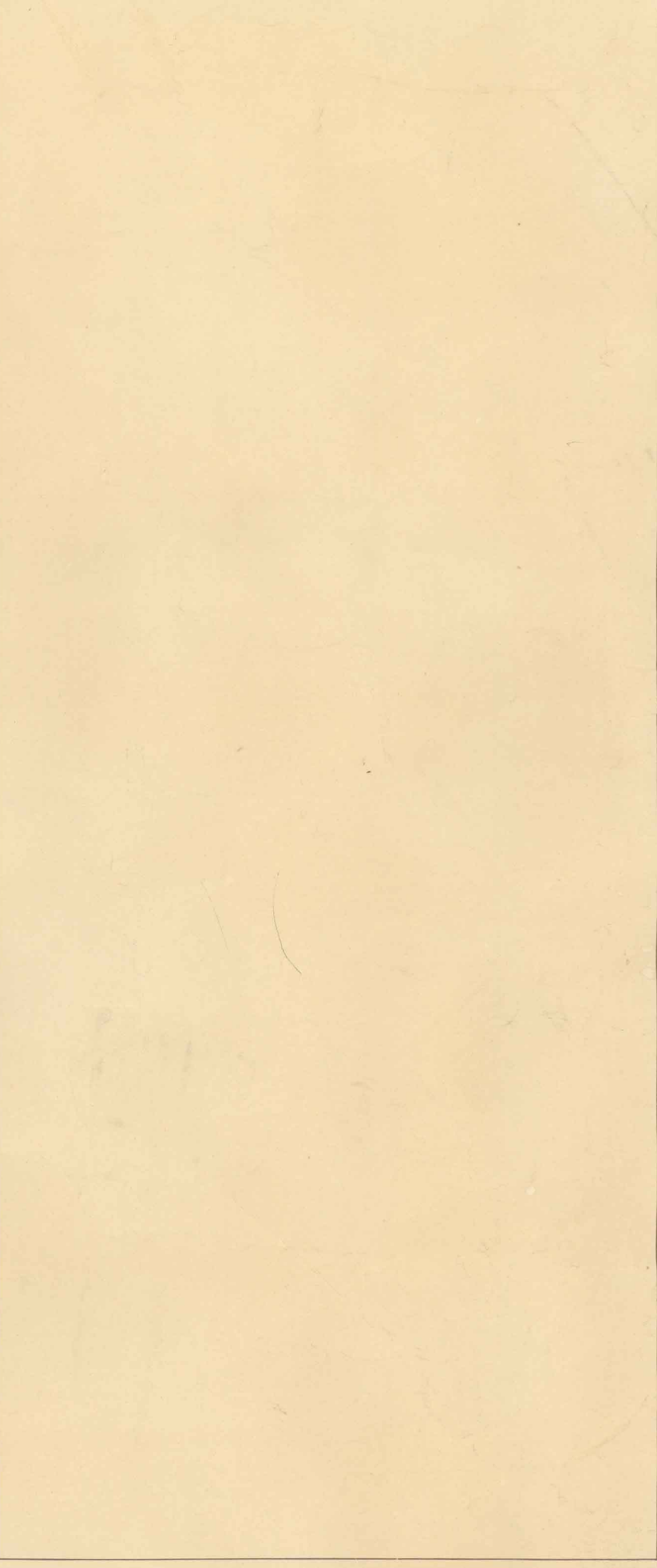
KENNZEICHNUNG
 (§ 9(5) BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Gründungsbereich) erforderlich sind.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 (§ 9(1) Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- z.B. Elektrizität (Trafostation)

Hinweis
 Wegen der großen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schicht, sowie der ungünstigen Durchlässigkeit des Bodens ist der technische bzw. wirtschaftliche Aufwand für eine Versickerung der Niederschlagswasser unverhältnismäßig hoch, so daß die Entwässerung der Niederschlagswasser an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen ist. Näheres regelt die Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen in der Stadt Jülich - § 5 "Anschluß- und Benutzungszwang".



STADT JÜLICH
 DER STADTDIREKTOR
 PLANUNGSAMT

Bebauungsplan
Welldorf Nr. 3
„Huthmacherstr.“

Maßstab: 1:500
 Gemarkung: Welldorf
 Flur: 10, 11, 14
 Dieser Bebauungsplan besteht aus:
 1 Planzeichnung
 Textteil
 Zum Bebauungsplan gehört:
 Begründung

Vermaßungsbüro

Vermaßungsbüro
 Dipl.-Ing. R. van Kann Ovtl.
 Fühweg 8, 52428 Jülich
 Tel. 02461 / 93156 Fax 1400
 17.3.95