

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

□	Kleinsiedlungsgebiet
□	Reines Wohngebiet
WA <sub>1</sub>	Allgemeines Wohngebiet
□	Baufeld
□	Mischgebiet
□	Kerngebiet
□	Gewerbegebiet
□	Industriegebiet
□	Sondergebiet

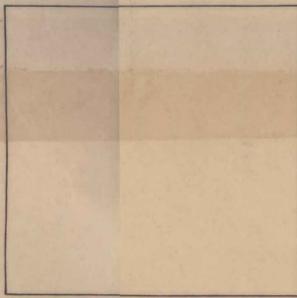
**BAUWEISE, BAULINIEN BAUGRENZEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

0	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
△	Nur Einzelhäuser zulässig
△	Nur Doppelhäuser zulässig
△	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
△	Nur Hausgruppen zulässig

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

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

**KENNZEICHNUNGEN**  
 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Gründungsbereich) erforderlich sind. (gem. § 9 (5) BauGB)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA<sub>1</sub> sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Bauutzungsverordnung (BauVO) nicht zugelassen. Auf den gleichen Flächen sind Anlagen und Betriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauVO nur als Ausnahme zulässig.

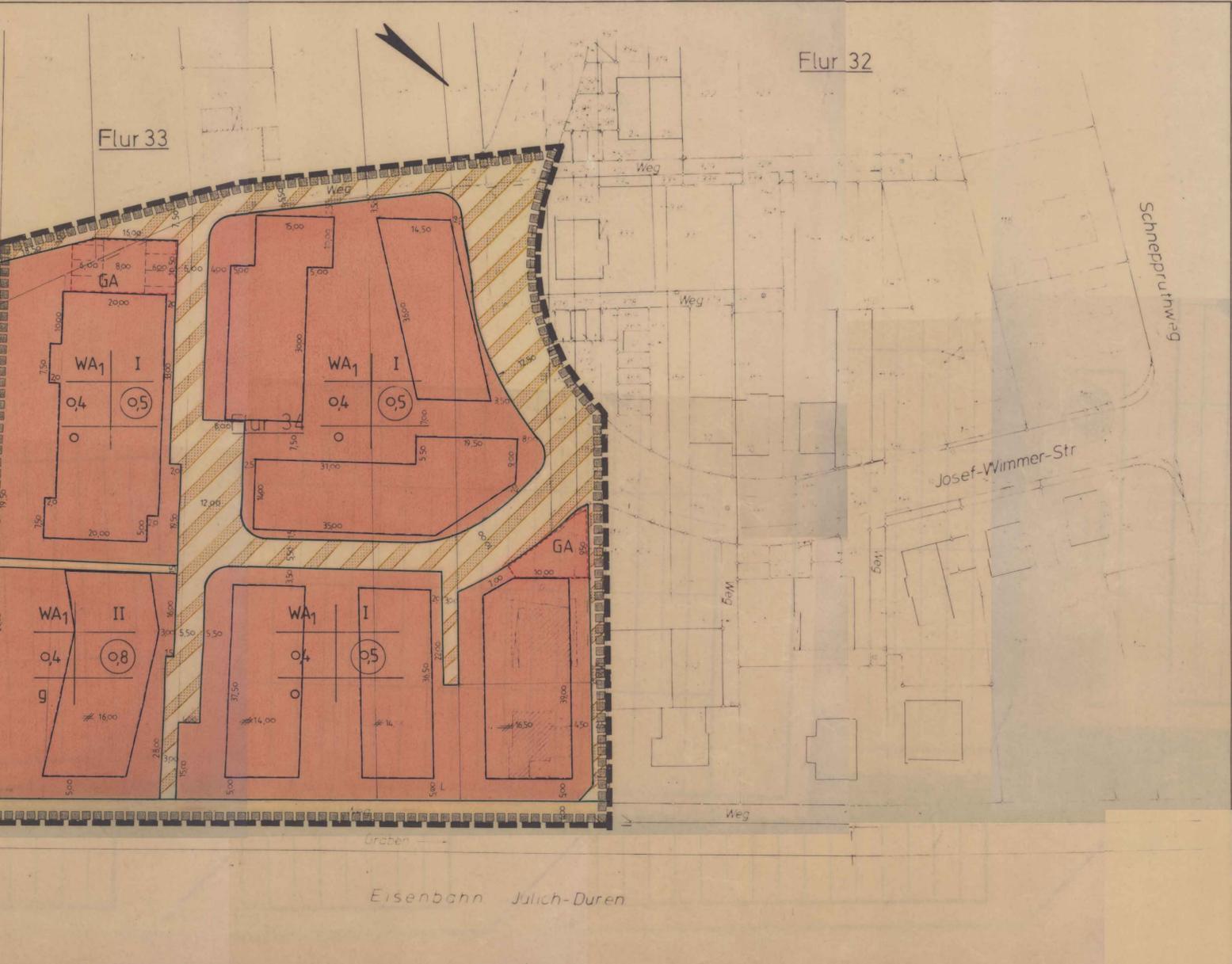
**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
□	Straßenverkehrsfläche / Wege
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
□	verkehrsberuhigte Bereiche

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

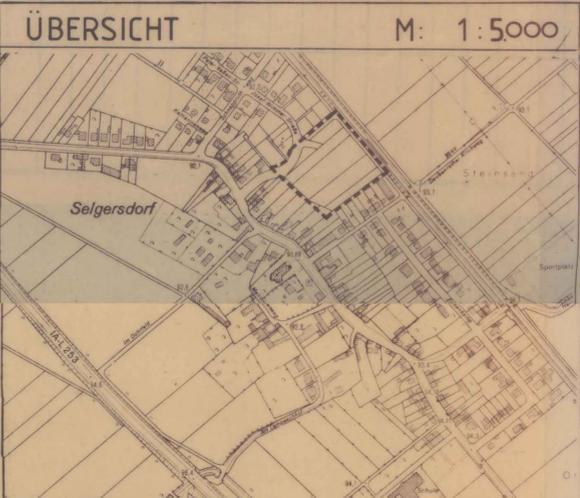
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGA	Gemeinschaftsgaragen



- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. § 81 BAUO NW – nachrichtliche Übernahme –
- Dachfirste/Dachneigungen/Dacheindeckungen  
 Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach. Die vorgeschriebene Dachneigung ist die Dachneigung von 35° auszuführen. (Festsatz- und Treibstufen- von Doppelbauhäuschen bzw. Reihenhäusern sind auf gleicher Höhe auszuführen.) Dachneigungen zwischen 35° und 45° sind zulässig, wenn gegenseitiges Einvernehmen der benachbarten Bauherren bezüglich der Dachneigung besteht.  
 Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als Dacheindeckung anstrichfarbene Dachziegel zu verwenden. Andere Farben/Materialien können bei gegenseitigem Einvernehmen der benachbarten Bauherren verwendet werden.
  - Drempel und Drempelhöhe  
 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertiggleiche bis Oberkante Dachhaut gemessen. Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
  - Sockel und Sockelhöhe  
 Die Sockelhöhe wird auf maximal 0,80 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich in Bereich der Erschließung des Gebäudes aus der Differenz zwischen Oberkante Straßen- bzw. Wegekante und Oberkante Fertiggleiche Erdgeschoss.
  - Außenanlagen  
 Auf den Grundstücken ist der Anteil an versiegelter Fläche bis zu 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.  
 Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/Zugänge sind Pflastersteine, Schotterterrassen oder Flieser mit offenen Fugen zu verwenden.  
 Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind entweder mit einem Kasenkantenstein oder mit einer Einordnung (Wecke, kernter/durchdrühte Säule oder Ähnliches) abzugrenzen. Mauern sind unzulässig.  
 Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzuzäunen, daß die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
  - Öffentliche Verkehrsfläche  
 Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Flächen sollen mit einheimischen Pflanzen/Sträuchern/Bäumen gestaltet werden. Im Bereich der erweiterten Straßenräume der inneren Erschließung sind neben den Bäumen/Sträuchern/Pflanzen kleine Sitz-/Spielbecken vorzusehen.

**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



Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Katasterzustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.  
 Stand des Katasterzustandes: Jan. 88  
 Jülich, den 3.2.1988

gez. Van Kann  
 Ortsschulze  
 O. b. V. I.

Entwurf und Bearbeitung dieses Planes erfolgte gem. § 9 BauGB durch das Planungsamt der Stadt Jülich.  
 Die Darstellung entspricht der PlanzVO.  
 Jülich, den 15.3.1988

Der Stadtdirektor  
 In Auftrag  
 In Vertretung  
 gez. Grossmann  
 Techn. Beigeordnete

Gemäß §§ 1(3) und 2(1) BBauG beschloß der Rat der Stadt Jülich am 2.4.1987 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.  
 Jülich, den 31.10.1988

gez. Schmidt  
 Der Bürgermeister  
 Ratmitglied

Dieser Beschluß wurde am 20.5.1987 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Jülich, den 31.10.1988

gez. Schröder  
 Der Stadtdirektor

Nach Beschluß des Rates vom 2.4.1987 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a(2) BBauG vom 1.6.1987 bis 17.1.1987 stattgefunden.  
 Jülich, den 31.10.1988

gez. Schröder  
 Der Stadtdirektor

Dieser Plan hat nach Beschluß des Rates vom 14.3.1988 und öffentlicher Bekanntmachung vom 24.03.1988 gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung vom 05.04.1988 bis 06.05.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.  
 Jülich, den 31.10.1988

gez. Schröder  
 Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 10.9.1988 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.  
 Jülich, den 31.10.1988

gez. Schmidt  
 Der Bürgermeister  
 Ratmitglied

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Bundesbaugesetz i.d.F. vom 1981/1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BBauG), Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BauN VO), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (PlanzVO), Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1984 (BauO NW), Gemeindeordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GO NW), Bekanntmachungsverordnung vom 7.4.1981 (Bekanntm VO), Baugesetzbuch i.d.F. vom 8.12.1986 (BauGB)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 08.02.1989 angezeigt.  
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 25.04.1989.  
 Az.: 35.2.12 - 1911-9/89  
 Köln, den 25.04.89

Der Regierungspräsident  
 Im Auftrag  
 gez. Lingohr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 19.11.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Mit Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Jülich, den 19.11.1989

Der Stadtdirektor

Die höhere Verwaltungsbehörde hat bis zum 25.04.1989 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
 Mit Bekanntmachung vom 09.06.1989 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Jülich, den 09.06.1989

Der Stadtdirektor

**STADT JÜLICH**  
 DER STADTDIREKTOR  
 PLANUNGSABTEILUNG

**1. ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN  
 NR. 41**

**"JOSEF-WIMMER-STR."**

Maßstab 1:500  
 Gemarkung Jülich  
 Flur 34/33/32  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

September'87