

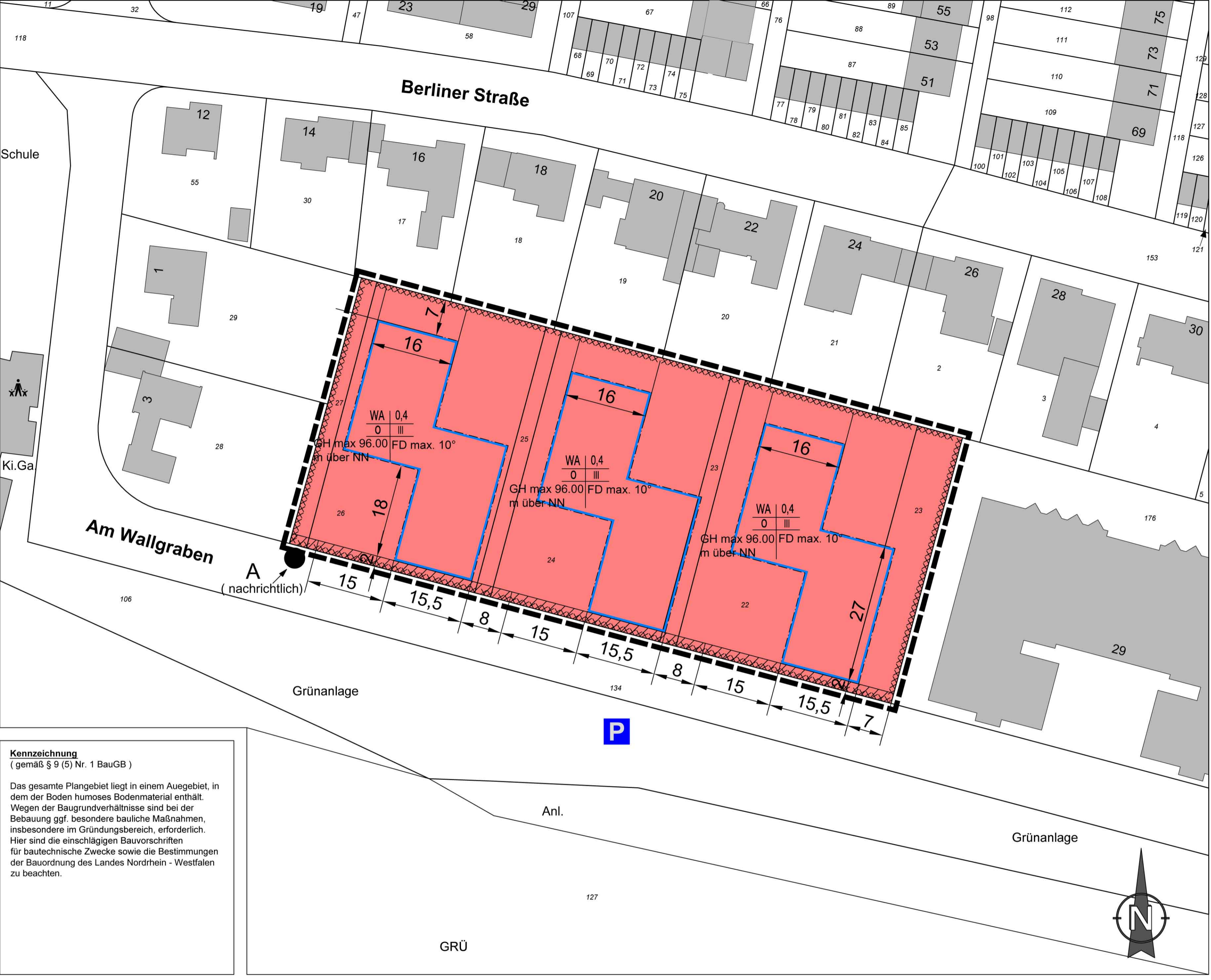
Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Bauordnungsverordnung (BauN VO)
 Planzeichenverordnung (Planz VO)
 Bauordnung NW (BauO NW)
 Gemeindeordnung NW (GO NW)
 Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)

Gemäß §§ 1.2 und 13a BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am
 05.02.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am
 20.03.2015
 Jülich, den 26.06.2015
 Der Bürgermeister
 gez. Stommel

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 05.03.2015 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.03.2015 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 30.03.2015 bis 04.05.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Jülich, den 26.06.2015
 Der Bürgermeister
 gez. Stommel

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am 25.06.2015 beschlossen.
 Jülich, den 26.06.2015
 Der Bürgermeister
 gez. Stommel

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.08.2015 rechtsverbindlich.
 Jülich, den 24.08.2015
 Der Bürgermeister
 gez. Stommel



Kennzeichnung
 (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)
 Das gesamte Plangebiet 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 einschlägigen Bauvorschriften für bautechnische Zwecke sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

Hinweis:
 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse
 Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.T. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen < 1 - 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Bereits bei der Planung von z. B. tieferliegenden 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 Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Hinweis:
 Kampfmittelbeseitigung
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfanlagen im Bebauungsplanbereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite www.brd.nrw.de. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Feststellung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird eine Terminabsprache für einen Ortstermin empfohlen. Dazu ist ebenfalls das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der o.a. Internetseite zu beachten.

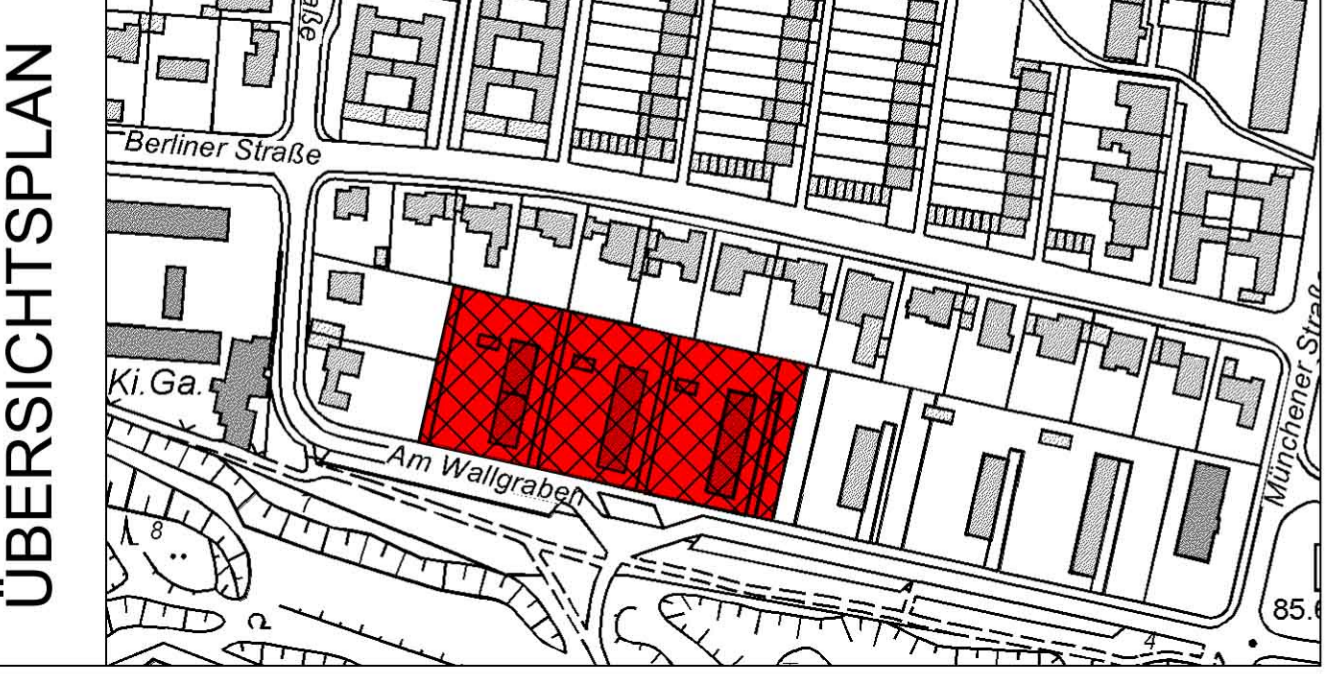
Hinweis:
 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Wallgraben II" umfasst ein innerstädtisches Areal, das die Grabenzone der Festung Zitadelle Jülich unmittelbar berührt. Festungsgeschichtlich gehört diese Fläche zu den Vorwerken der Zitadelle, die seit 1610 auf Plänen nachweisbar sind. Es handelt sich hierbei um den Bereich des ehemaligen Ravelins Leopoldus und seinen Vorgraben, der als zusätzliche Absicherung - Vorfeldsicherung - der Zitadelle zum freien Feld nach Norden angelegt wurde. Teile davon wurden bei Untersuchungen im Zuge der Verlegung von Versorgungsleitungen 1997 aufgedeckt. Erhalten haben sich die Fundamentierungen in Form einer "Ziegelschicht" als Planierschicht, auf die die Vorfeldsicherungen aufgebaut wurden. Die Dokumentation dieser Fundamentierungen ermöglicht den Vergleich mit den historisch überlieferten Plänen und Modellen, insbesondere, in welchem Umfang und in welcher Ausdehnung die damaligen Planungen umgesetzt wurden. Des Weiteren sind im Boden erhaltene Reste von Angriffs- bzw. Verteidigungsanlagen zu erwarten, die u. A. im Zusammenhang mit der Belagerung von 1610 stehen. Hierbei handelt es sich um Gänge, die angelegt wurden, um die feindlichen Linien zu untergraben und um beispielsweise Explosionsstoffe im Verborgenen unter den feindlichen Truppen bringen und zünden zu können. Daher sind vor Beginn der Erdarbeiten in Abstimmung mit dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland qualifizierte wissenschaftliche Untersuchungen durch eine Fachfirma zu Lasten des Investors durchzuführen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
 - 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
 - Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
 - Vor die Außenwand vorstehende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachung sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 50 cm überschreiten.
 - 1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der nachrichtlich übernommene und im Bebauungsplan gekennzeichnete Punkt (Kanaldeckel) in der Straße " Am Wallgraben " mit einer Höhe über NN von 85,90 m.
 - 1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume	Sträucher
Acer platanoides	Cornus sanguinea
Acer campestre	Corylus avellana
Alnus glutinosa	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
	- Holzbirne
Prunus avium	- Wilde Vogelkirsche
	- Süßkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Winterliche
	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Sommerliche
	- Eberesche
	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
	- Steinlinde
	Ligustrum vulgare
	Rosa canina
	Salix aurita
	Salix caprea
	Salix cinerea
	Salix viminalis
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Blutroter Hartriegel
	- Gemeine Hasel
	- Eingriffeliger Weißdorn
	- Zweigriffeliger Weißdorn
	- Rainweide, gemeiner Liguster
	- Rote Heckenkirsche
	- Schliehe, Schlehdorn
	- Schwarze Johannisbeere
	- Hundsrose
	- Ohrweide
	- Salbeiweide
	- Salweide
	- Aschweide
	- Korbweide
	- Schwarzer Holunder
	- Wolliger Schneeball
	- Gemeiner Schneeball

- 2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW**
- 2.1 Äußere Gestaltung
 - Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0** Offene Bauweise
 - Baugrenze**
 - FD** Flachdach maximal 10 Grad
 - GH** maximale Gebäudehöhe über NN
 - A** Bezugspunkt für Gebäudehöhe

- Sonstige Planzeichen**
- Umgebung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Fläche für bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK öffentlicher Verkehrsfläche

Stadt Jülich
 Der Bürgermeister
 Planungsamt

Bebauungsplan Nr. A20
" Am Wallgraben II "

Maßstab M 1 : 500
 14.12.2014