

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2), § 4 und § 5 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max 10,00 m Gebäudehöhe, maximale Höchstgrenze

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

o offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

— hier: Regenwasserentsorgung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

P Private Grünfläche

Ö Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Fläche für bauliche Anlagen und
Bepflanzungen mit einer max. Höhe von
1,00 m gemessen ab OK öffentliche
Verkehrsfläche

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

--- mögliche Grundstücksteilung

— 110,40 Sohlhöhe Mulde
Regenwasserversickerung

— Temporäre Versickerungsmulde

Gemäß §§ 1, 2 und 13a BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt-
und Bauausschuss am **29.11.2011**
die Aufstellung dieser Bauleitplanung.

Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am
16.12.2011

Jülich, den **26.06.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel



Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVO)
Planzeichenverordnung (PlanzVO)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Gemeindeordnung NW (GO NW)
Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)

186

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, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Artenliste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu verwenden.

- Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste, die der Begründung zu entnehmen ist, zu bepflanzen.

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m und bezieht sich auf die Differenz zwischen angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, und oberstem Abschluss des Daches.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Innerhalb des Plangebietes sind alle Dachformen, ausgenommen Flachdächer, zulässig.

- Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dachdeckungen zulässig.
Für die Dachdeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niederggen, Tel.: 02425 / 90390, Fax 02425 / 9039199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sümpfungsauswirkungen

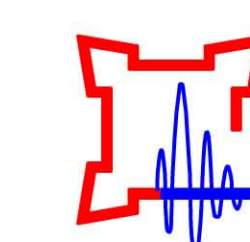
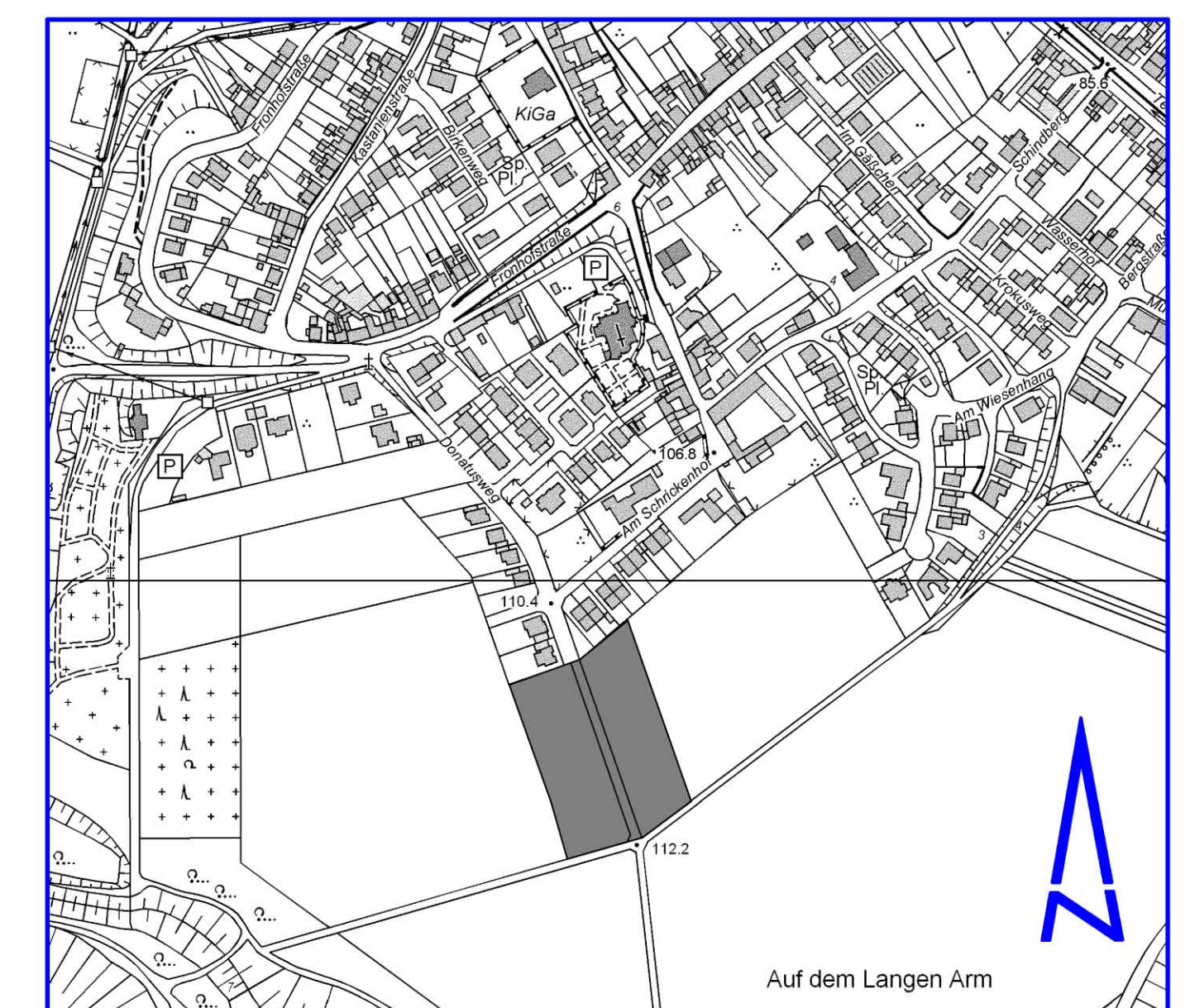
Bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau werden die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Erdbebenzone 3 S

Die Gemarkung Kirchberg befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundzone S.

Grundwassermeßstelle 86083 der RWE Power AG

Am Rande des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermeßstelle 86083 der RWE Power AG. Aktive Grundwassermeßstellen sind unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zu erhalten bzw. während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit für Grundwasserstandsmessungen sowie Entnahme von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.



STADT JÜLICH
Der Bürgermeister / PLANUNGSAMT

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich-Kirchberg Nr. 13 "Donatusweg II"

Gemarkung Kirchberg,
Flur 5, Flurstück 263,
Flur 6, Flurstücke T. a. 236, 409

M 1:500
Januar 2015

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bau-
ausschusses vom **29.11.2011** und
ortsüblicher Bekanntmachung vom

16.12.2011 hat die frühzeitige Bürger-
beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom
02.01.2012 bis **03.02.2012**
einschließlich stattgefunden.

Jülich, den **26.06.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
vom **06.03.2014** und ortsüblicher Bekanntmachung

gemäß § 3 (2) BauGB vom **21.03.2014** hat die
Bauleitplanung mit Begründung vom **31.03.2014**
bis **09.05.2014** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den **26.06.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Nach Stadtratsbeschluss
vom **19.02.2015** und ortsüblicher Bekanntmachung

gemäß § 3 (2) BauGB vom **20.03.2015** hat die
Bauleitplanung mit Begründung vom **30.03.2015**
bis **04.05.2015** einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Jülich, den **26.06.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung
mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung

beschlossen am **25.06.2015**

Jülich, den **26.06.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel

Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen
Bekanntmachung vom **21.08.2015**

Jülich, den **24.08.2015**

Der Bürgermeister

gez. Stommel