

Legende

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Wandhöhe	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe	
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (2) und § 7 BauNVO)

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)

- 1,0** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3,0** Geschossflächenzahl (GFZ)
- WH 95,50 Wandhöhe, als Höchstgrenze
- GH 99,25 Gebäudehöhe, als Höchstgrenze
- IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- g** geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- "A"** Höhen-Bezugspunkt "A" (Kanaldeckel), Höhe = 83,93 m, entnommen dem Kanalplan der Stadt Jülich (Stand 04.10.2016).

Hinweise:

Denkmalbereichssatzung
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtdruidriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen" gemäß § 5 DSchG für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 25.03.1993.
An bauliche Anlagen, Straßen und Freiflächen werden besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.
Nach § 5 Denkmalbereichssatzung bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, „wer im Denkmalbereich bauliche Anlagen errichten, beseitigen, an einen anderen Ort verbringen oder in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht unwesentlich verändern will.“

Bodendenkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 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.

Kampfmittelbeseitigung:

Der Planbereich ist derzeit vollflächig überbaut. Da für den Baubereich Kampfmittelbeseitigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, erfolgt eine baubegleitende Überwachung sowie eine Detektion der Baugrube durch einen Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Hierzu ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel.: 0211 / 475 - 0, der Baubeginn der Tiefbauarbeiten oder ähnliches rechtzeitig vorher anzuzeigen.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.
Sollten in dem Planbereich jedoch Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefsondierung empfohlen.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und § 7 BauNVO)

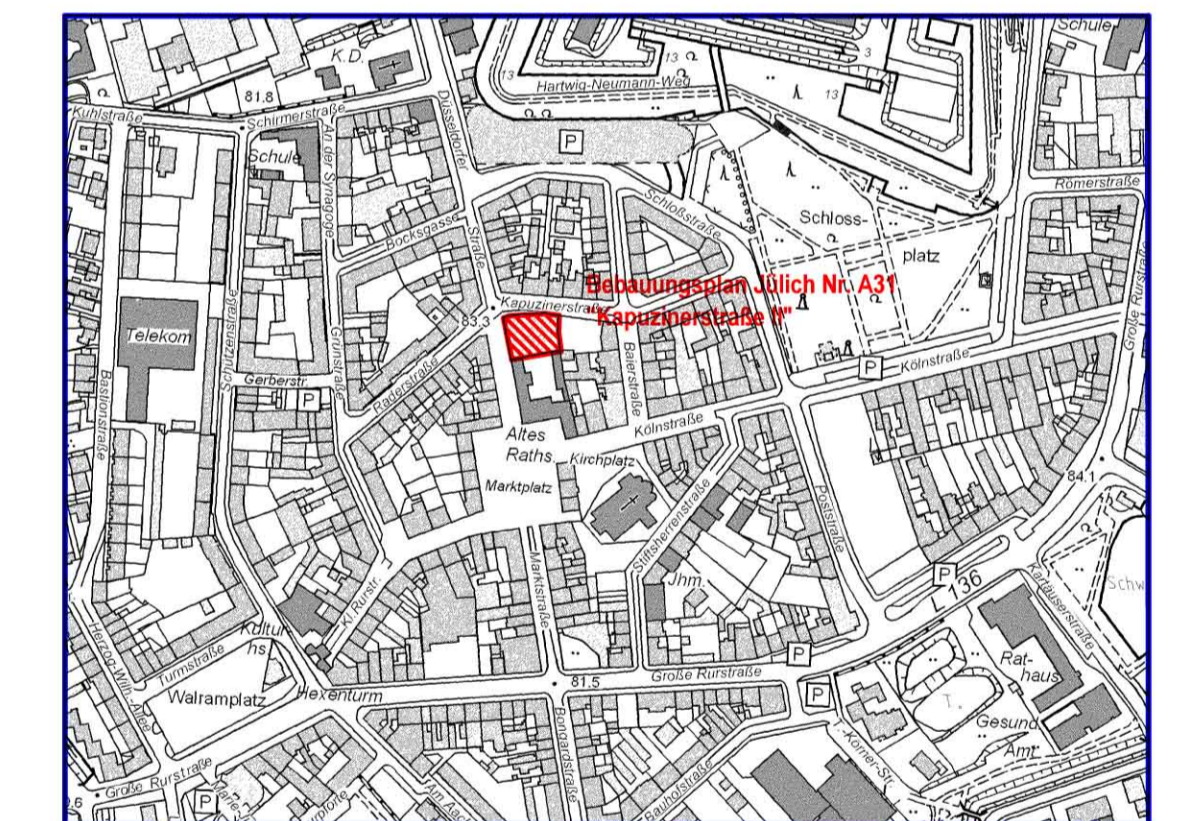
- Im Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind gem. Abs. 2 die unter folgenden Nr. aufgeführten Nutzungen zulässig:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Nicht zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO unter folgenden Nr. aufgeführten Nutzungen:
2. Vergnügungststätten,
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
- Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Als Höhen-Bezugspunkt wird der in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnete Kanaldeckel in der Kapuzinerstraße festgesetzt.
Seine Höhe wird mit 83,93 m angegeben (entnommen dem Kanalplan der Stadt Jülich, Stand 04.10.2016).
- Die maximale Wandhöhe der straßenseitigen Außenwände beträgt 95,50 m.
Die Wandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 99,25 m.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 BauO NRW)

Äußere Gestaltung

- Innerhalb des MK ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach.
- Das Satteldach ist traufständig zur Düsseldorf-Str. sowie zur Kapuzinerstraße auszurichten.
- Rückwärtige Gebäudeteile, die keine Raumwirkung auf den angrenzenden Straßenraum der Düsseldorf-Str. bzw. der Kapuzinerstraße entfalten sind auch mit einem Flachdach zulässig.



**Bebauungsplan
Jülich Nr. A31
"Kapuzinerstraße II"**

M 1:250
Januar 2017

<p>Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)</p>	<p>Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich am 09.02.2017 die Aufstellung dieser Bauleitplanung. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am <u>17.02.2017</u>. Jülich, den <u>30.06.2017</u>. Der Bürgermeister gez.: Fuchs</p>	<p>Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom 09.02.2017 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom <u>09.02.2017</u> hat die Bauleitplanung mit Begründung vom <u>06.03.2017</u> bis <u>07.04.2017</u> einschließlich öffentlich ausgelegen. Jülich, den <u>30.06.2017</u>. Der Bürgermeister gez.: Fuchs</p>	<p>Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom <u>09.02.2017</u> und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom <u>24.02.2017</u> hat die Bauleitplanung mit Begründung vom <u>06.03.2017</u> bis <u>07.04.2017</u> einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Jülich, den <u>30.06.2017</u>. Der Bürgermeister gez.: Fuchs</p>	<p>Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung beschlossen am <u>29.06.2017</u>. Jülich, den <u>30.06.2017</u>. Der Bürgermeister gez.: Fuchs</p>	<p>Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom <u>14.07.2017</u>. Jülich, den <u>17.07.2017</u>. Der Bürgermeister gez.: Fuchs</p>
--	---	--	--	--	---