

**Hinweis:**

Wasserwirtschaft

Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes oder eine Einleitung in das Gewässer "Mariawald" zu prüfen.

**Hinweis:**

Bodendenkmal:

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) voraussetzen und dabei Einschränkungen in Bezug auf deren Ausführung nicht ausgeschlossen sind. Zudem sind zu Lasten des Vorhabenträgers archaische Untersuchungen anzuordnen (§ 29 DschG NW).

**Hinweis:**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Schutzbereiches des Bodendenkmals

DN 97 - jungsteinzeitliches Erdwerk.

Bei Erd Eingriffen werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bedeutende archaische Relikte freigelegt und zerstört.

Daher sind vor Beginn der Erdarbeiten in Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, qualifizierte Untersuchungen durch eine Fachfirma vorzunehmen.

**Hinweis:**

Unterirdische Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Dortmund:

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen. Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 bis 1,2 m verlegt. In vielen Fällen läuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarten treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt. Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen. Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen. Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

- Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Sinatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.
- Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
- Niveaueänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

- Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlagen von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Öffentlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

7. Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir weisen insofern als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches (BauGB).

**Textfestsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- In dem mit WS 1 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ( BaunVO) zulässig.
- In dem mit WS 2 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Wirtschaftsgebäude gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BaunVO zulässig.
- Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO um maximal 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig

1.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzungen landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume	Sträucher
Acer platanoides	Cornus sanguinea
Acer campestre	Corylus avellana
Alnus glutinosa	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Crataegus oxyacantha
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	Winterlinde
	Cornus sanguinea
	Hartriegel
	Gemeine Hasel
	Weissdorn
	Zweigflügel Weissdorn
	Rainweide
	Rote Heckenkirsche
	Schlehe
	Schwarze Johannisbeere
	Rote Johannisbeere
	Hundsrose
	Salweide
	Aschweide
	Hanfweide
	Holunder
	Schneeball
	Gemeiner Schneeball

- Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der o.a. Artenliste, mehrreihig, Pflanzabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 - 9 Pflanzen je Art durchzuführen.
- Alle Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.Ä.) zu sichern.
- Die gepflanzten Gehölze sind bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

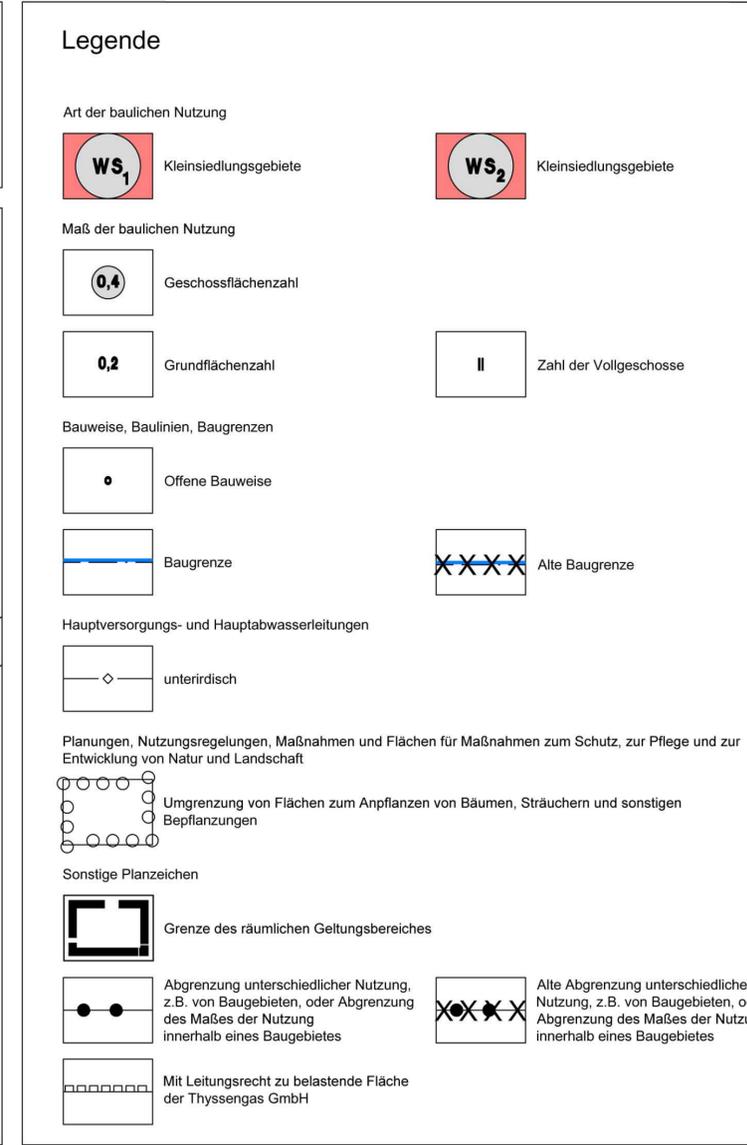
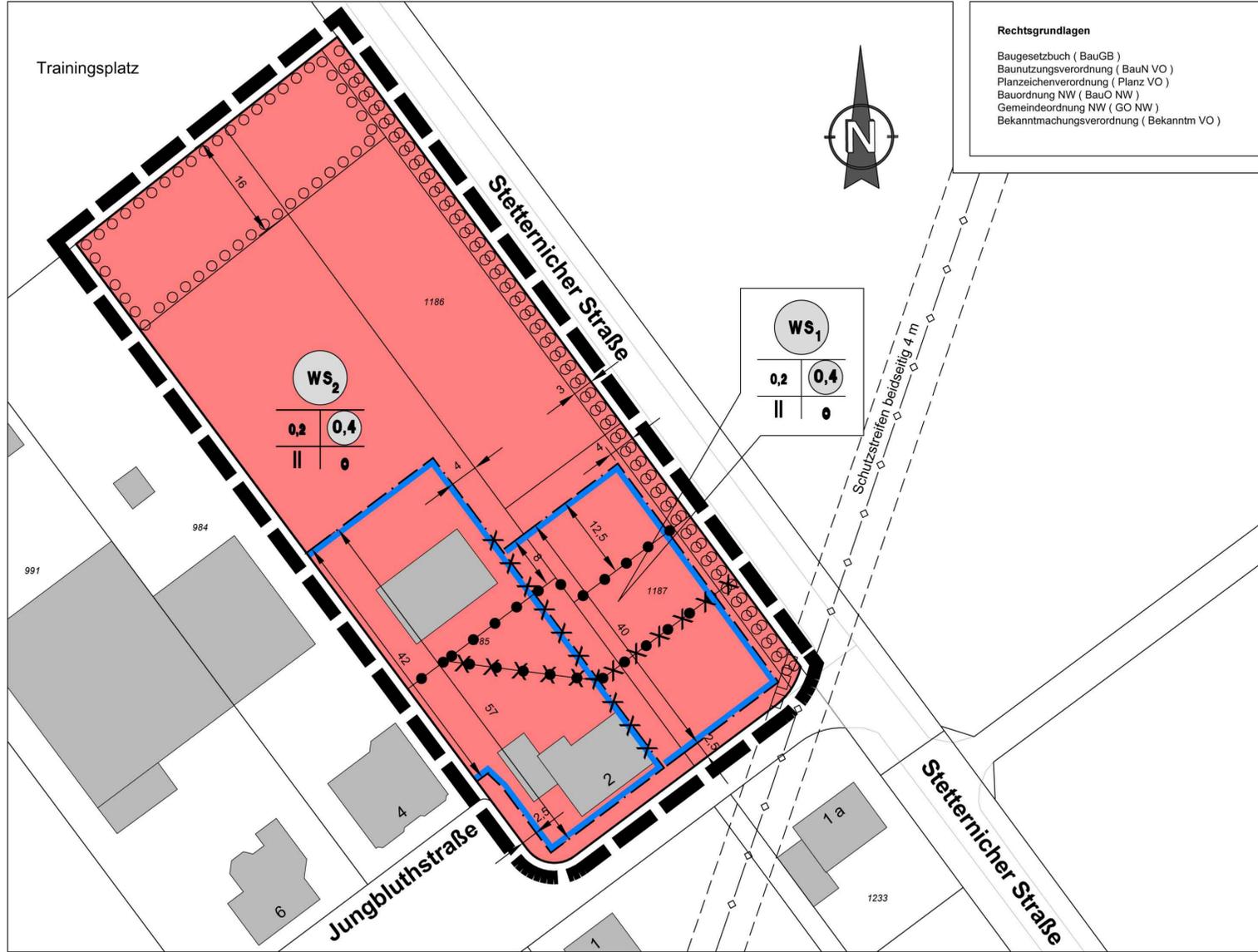
- In dem mit WS 1 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach.
- In dem mit WS 2 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebiet sind die vorgeschriebenen Dachformen das Sattel-, das Walm- und das Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 40°.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Drempel sind unzulässig.

2.2 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz von Denkmälern gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW

- Kellergeschosse sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.



Gemäß §§ 1, 2 und 13 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am

28.01.2016 die Aufstellung dieser Bauleitplanung.

Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am

11.03.2016

Jülich, den 14.03.2016

Der Bürgermeister

gez. Fuchs

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 15.09.2014 bis 17.10.2014 einschließlich stattgefunden.

Jülich, den 03.03.2016

Der Bürgermeister

gez. Fuchs

Dieser Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NRW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung beschlossen am

11.02.2016

Jülich, den 03.03.2016

Der Bürgermeister

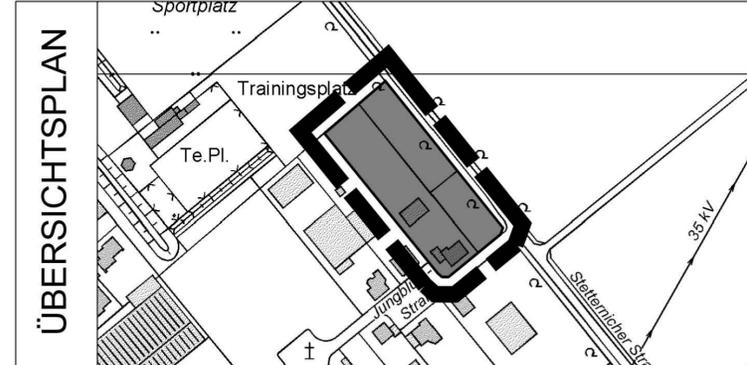
gez. Fuchs

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 11.03.2016 rechtsverbindlich.

Jülich, den 14.03.2016

Der Bürgermeister

gez. Fuchs



Stadt Jülich Der Bürgermeister Planungsamt

**BebauungsplanNr. 87**

**"Weiler Mariawald"**

**1. vereinfachte Änderung**

Maßstab M 1 : 500

14. 12. 2015