

**Campus Jülich  
FH Aachen**



**Planunterlagen**  
Es wird hiermit bescheinigt, dass dieser Bebauungsplan gegenüber der rechtlich gültigen G-Verz in geometrisch richtiger Lage enthält und zur Zeit mit der Ortskarte und dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt. Auf dieser Plangrundlage wurde die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt.

Dipl.-Ing. Peter-L. Noel  
Öffentl. best. Verm.-Ing.  
Fuchsweg 9  
52429 Jülich  
Telefon (02461) 55156  
Telefon (02461) 342014  
Telefax (02461) 1440  
e-mail: info@vermessung-juelich.de

**Legende** gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. **GRZ 0,4** bzw. **0,5** Grundflächenzahl  
z.B. **GFZ 0,8** bzw. **1,2** Geschossflächenzahl  
z.B. **GZ III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
z.B. **GZ(II)** Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
z.B. TH max. 5,50 m Traufhöhe maximal bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte  
z.B. GH max. 8,50 m Gebäudehöhe maximal bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche in Grundstücksmitte

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

o Offene Bauweise  
— Baulinie  
— Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie  
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
FIR Fuß- und Radweg  
P Öffentliche Pkw-Stellplätze

**Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9(1) Nr.13 und Absatz 6 BauGB)**

— Städtischer Mischwasserkanal

**Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 und Absatz 6 BauGB)**

P Private Grünflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, 25 und Absatz 6 BauGB)**

● Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Städtischer Mischwasserkanal  
— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier: Tektonische Störzone  
SD Satteldach  
PD Pultdach  
FD Flachdach  
WD Walmdach  
ZD Zeltdach  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
— Flächen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 1,20 m gemessen ab OK öffentliche Verkehrsfläche  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Nachrichtliche Übernahme**

— mögliche Grundstücksteilung

**Textliche Festsetzungen, Fortsetzung**

**7. Örtliche Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW**

**7.1 Dachform**  
Innerhalb des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind Sattel-, Waln- und Zeltdächer zulässig.  
Innerhalb des WA<sub>3</sub> sind nur Satteldächer zulässig.  
Innerhalb des WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> sind Flach-, Pult-, Zelt- und Walmdächer zulässig.  
Innerhalb des WA<sub>6</sub> sind Flach- und Pultdächer zulässig.  
Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

**7.2 Dachendeckungsmaterialien**  
Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dachendeckungen zulässig.  
Für die Dachendeckung dürfen keine glasierten oder mit glasierten versehenen Materialien verwendet werden.  
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

**7.3 Einfriedungen**  
Als Grundstücks-einfriedungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen verwendet werden. Die Verwendung von Betonzäunen ist unzulässig.  
Tore und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu offen sein.  
Entlang der zentralen Haupterschließungsstraße sind beidseitig Flächen festgesetzt, mit der baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhenbeschränkung bis max. 1,2 m beaufschlagt werden.

**7.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

**Pflanzenlisten**  
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume	Sträucher	Harnhege
Acer platanoides	Spitzahorn	Comus sanguinea
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana
Anus glutinosa	Schwarzahorn	Crataegus monogyna
Caprea betulus	Hänbuche	Crataegus oxyacantha
Fraxinus excelsior	Eiche	Ligustrum vulgare
Prunus communis	Höbline	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa
Prunus padus	Rosa rubra	Ribes nigrum
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina
Quercus robur	Stieleiche	Salix aurita
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)	Salix caprea
Tilia cordata	Weinrebe	Salix cinerea
		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum lantana
		Viburnum opulus
		Gemeiner Schneeball

**Kennzeichnungen und Hinweise § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

**Bodendenkmalpflege**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zehnhofstraße 45, 52385 Niedergang, Tel.: 02425 / 90390, Fax: 02425 / 9039199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Erdbedenken**  
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und in der geologischen Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

**Baugrundbeschaffenheit**  
Das Plangebiet weist ohne Braunkohlenbergbau einfluss stark anthropogen veränderten Boden mit vermutlich stark wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Tragfähigkeit auf. Die Gründung der einzelnen Bauwerke sollte der jeweils durch ein Bodengutachten festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. Entsprechende Bauvorschriften sind im Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsweise im Erd- und Grundbau - Engineering Regelungen" und DIN 18155 "Bauwerksabdichtungen" sowie in der Baurodierung für das Land Nordrhein-Westfalen enthalten.

**Kampfmittel**  
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrt Kampfmittelhandlungen stattfanden. Die nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist.  
Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt.  
Die zulässigen Nutzungswerte sind mit der nachstehenden Festsetzungstabelle bestimmt:

**Festsetzungstabelle**

	GZ	GRZ	GFZ	Bauweise	TH max.	GH max.	zulässige Dachformen
WA <sub>1</sub>	II	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA <sub>2</sub>	I	0,4	-	o	5,5 m	8,5 m	SD
WA <sub>3</sub>	(II)	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA <sub>4</sub>	III	0,4	1,2	o	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA <sub>5</sub>	(II)	0,5	1,2	o	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA <sub>6</sub>	II	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	FD, PD

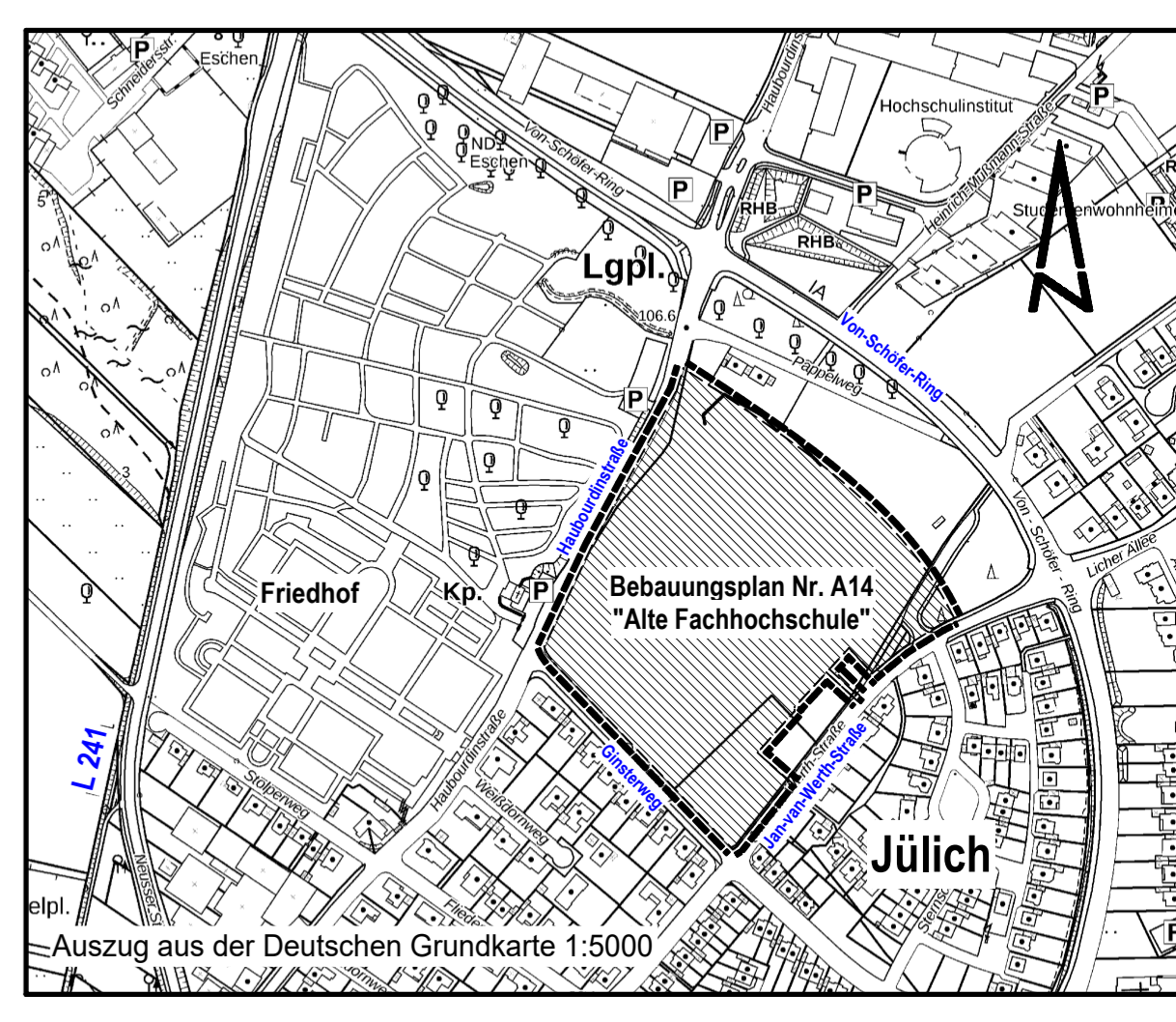
Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

**3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub>) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
\* Tektonische Störzone \*  
Die umgrenzte Fläche einer bewegungsaktiven tektonischen Störung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ebenfalls nicht zulässig.

**5. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Pflanzenliste zu verwenden. Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.  
Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

**6. Erforderliche Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 59 BauO NRW**  
Für jede Wohneinheit ist jeweils ein unabhängig anfahrbarer Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.  
Für jede Wohneinheit sind jeweils zwei Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück vorzusehen.



<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung NRW)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV)</p> <p>Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)</p> <p>Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.</p>	<p>Gemäß §§ 1, 2 und 13 a BauGB beschloss der Rat der Stadt Jülich am 13.12.2017 die Aufstellung dieser Bauleitplanung.</p> <p>Jülich, den 12.07.2018</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Fuchs</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.06.2017 hat die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom 10.07.2017 bis 18.08.2017 einschließlich stattgefunden.</p> <p>Jülich, den 12.07.2018</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Fuchs</p>	<p>Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 13.12.2017 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3(2) BauGB vom 01.03.2018 hat die Bauleitplanung mit Begründung vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Jülich, den 12.07.2018</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Fuchs</p>	<p>Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Sitzung beschlossen am 11.07.2018.</p> <p>Jülich, den 12.07.2018</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Fuchs</p>	<p>Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.08.2018.</p> <p>Jülich, den 02.08.2018</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Fuchs</p>
---	--	---	---	---	--

Der Bürgermeister Stadt Jülich Planungsamt

**Bebauungsplan Nr. A 14**

**"Alte Fachhochschule"**

**in Jülich**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand: Beschlussfassung gemäß § 10 (1) BauGB

Maßstab 1: 500 Juli 2018