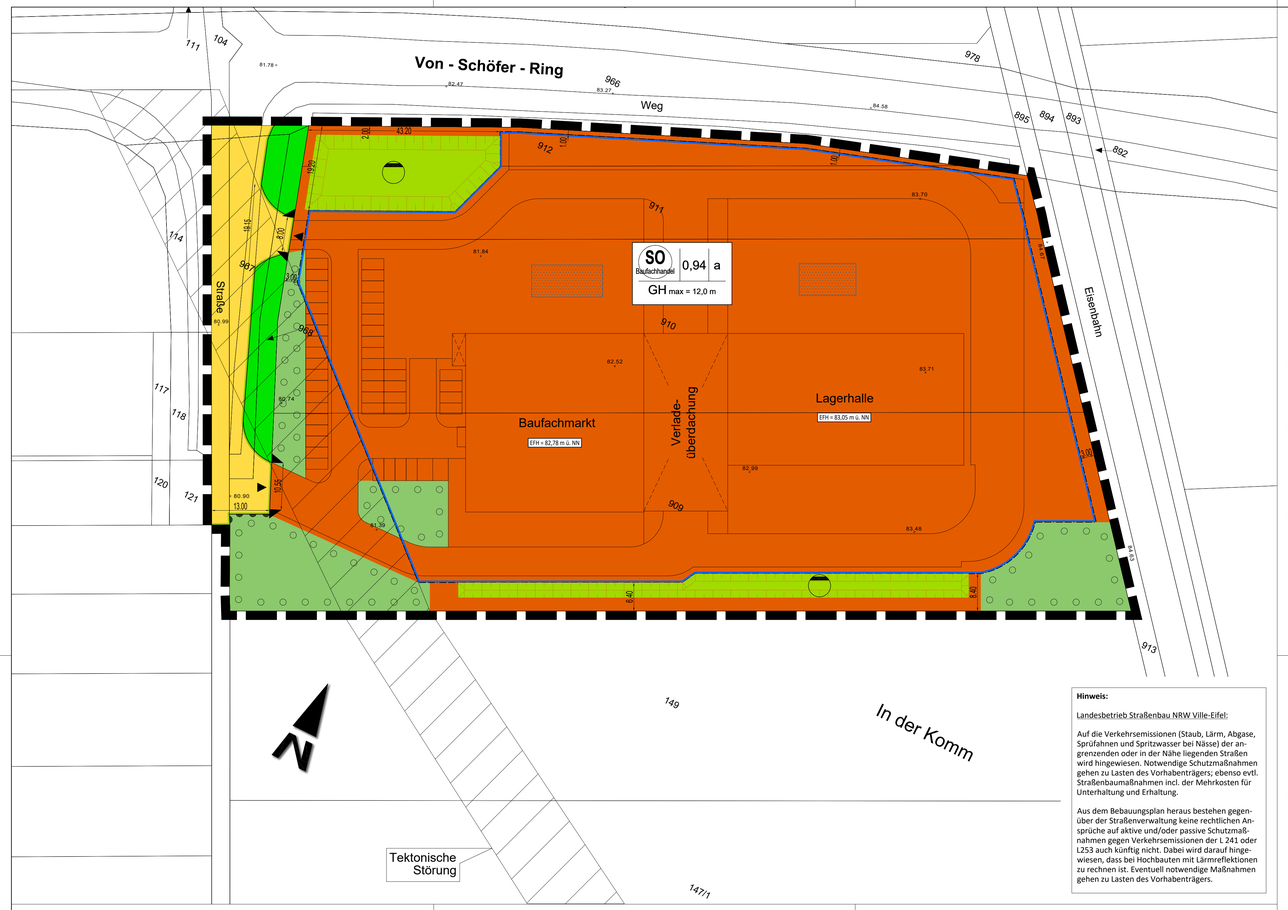


Hinweis:

Landesbetrieb Straßenbau NRW Ville-Eifel:

Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprüfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen wird hingewiesen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers; ebenso evtl. Straßenbaumaßnahmen incl. der Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 241 oder L253 auch künftig nicht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflektionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Baufachhandel — Sonstiges Sondergebiet - Baufachhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GH max — Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

0,94 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▼▲ Ein- / Ausfahrt

Einfahrts- / Ausfahrtsbereich

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungsbecken / -mulden

Regenwasserentsorgung

Versickerungsrigolen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

81.78 + Bestandsgelände in m ü. NN

Tektonische Störung

Hinweise

Nutzungsschablone

SO Baufachhandel	0,94	a
GH max = 12,0 m		

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	Bauweise
max. Gebäudehöhe		

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGB.I.S.2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl.I.S.1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl.I.S.1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991I.S.58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509)
- Bauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV.NRW.S.256)
- Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert am 25.05.2015 (GV.NRW.S.498)
- Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516), zuletzt geändert am 13.05.2014 (GV.NRW.S.307)

Gutachten und Stellungnahmen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften:

- Hydrogeologisches Gutachten "Neubau einer Baustoffhandlung am "Von-Schöfer-Ring" in Jülich"
  Stand August 2015, GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen
- Baugrunduntersuchung "Neubau einer Baustoffhandlung am "Von-Schöfer-Ring" in Jülich"
  Stand Juli 2015, GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen
- Artenschutzprüfung
  Stand Oktober/November 2016, BKR Aachen Castro & Hinzen, Aachen
- Schalltechnische Untersuchung
  Stand Oktober/November 2016, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

Geltungsbereich

- Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
  Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungs- rechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 SO Baufachhandel - Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist ein Baufachhandel als Baustoffgroßhandel und Baustoffeinzelhandel mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Ausbildungs- und Schlulungsräumen, Lagerhallen und Lagerflächen, sowie die der zulässigen Nutzung zugehörigen PKW- und LKW-Stellplätze mit Ihren Zufahrten.

A.1.2 Zulässige Sortimente

- Arbeitsschutzbekleidung
- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Baugeräte, Maschinen, Werkzeuge
- Blumentöpfe (alle Materialien)
- Bodenbeläge
- Campingartikel
- Eisenwaren, Beschläge
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Gartenhartware (u.a. Blumenkübel, Randsteine, Wegebefestigungen, Zaunelemente, Teichfolien)
- Heizung, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Rollläden, Markisen

A.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:
- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

A.2.1 Grundfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.
Davon ausgenommen sind nachfolgende Anlagen:

- Stellplätze mit Ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Erschließungsflächen

A.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) entsprechend Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden.

A.3 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß der Eintragungen im zeichnerischem Teil festgesetzt. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) kann bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

A.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

A.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind entsprechend dem zeichnerischen Teil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot)
Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche **nicht** auf die angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche
Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.8.1 Niederschlagswasser / Dacheindeckung

Anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches ist ausreichend bemessenen Versickerungsanlagen zuzuführen.

Die Versickerungsanlagen sind einschließlich einer Rückhaltung für ein 100-jähriges Regenereignis zu dimensionieren.

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A.8.2 Oberflächenbelag ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege

Auf den privaten Grundstücken sind ebenerdige offene Stellplätze und Fußwege, welche nur gering durch Schadstoffe belastet werden, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu befestigen.

A.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Sämtliche nicht überbauboren und unbefestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern.

B Örtliche Bauvorschriften

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

B.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung
Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 10°

Dachaufbauten
Dachaufbauten mit Ausnahme von erforderlichen Kaminen, Be-Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Oberlichtern, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie Solaranlagen und Photovoltaik-modulen sind unzulässig.

Solaranlagen
Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig.

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind als Metallkassetten, als Metallfassade in Sandwichbauweise oder aus Porenbetonwandplatten zu erstellen.
Für den Bereich der Lagerhalle ist zudem eine ungedämmte Trapezblechfassade zulässig.

B.2 Werbeanlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über Grund errichtet werden, mit Ausnahme von Werbefahnen, deren Höhe maximal 10,0 m über Grund betragen darf.

Im gesamten Plangebiet sind unselbständige Werbeanlagen flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50m überschreiten.

B.3 Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

B.4 Solarkollektoren und Photovoltaikmodule

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur auf dem Dach zulässig, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden (siehe A.2.2).

C Hinweise

C.1 Tektonische Störung

Das Plangebiet wird von einer bewegungsaktiven tektonischen Störung durchquert. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf.

Der im Plan als "Tektonische Störung" gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Im Bereich der tektonischen Störung können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze sowie Zaun- und Toranlagen gemäß B.3 angelegt werden.

C.2 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der Lage des Plangebietes im potentiellen Einflußbereich von Sümpfungsmaßnahmen benachbarter Braunkohletagebaue können Absenkungen und spätere Anstiege des Grundwasserspiegels nicht ausgeschlossen werden.

Als Bemessungswasserstand kann ein Wert von 75,30 m NN angenommen werden.

Die erdberührten Gebäudeteile oberhalb des Bemessungswasserstandes sind entsprechend DIN 18195 vor Bodenfeuchte oder nicht aufstauendem Sickerwasser zu schützen.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

C.3 Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C.4 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Da es trotz der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgten Luftbildauswertung und anschließender Räumung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion (Sondierbohrungen) durchzuführen.

C.5 Entwässerung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch nicht erschlossen.

Die Dimensionierung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsanlagen erfolgte in Abstimmung mit dem Kreis Düren. Das Rückhaltevolumen für ein 100-jähriges Regenereignis wird durch einen zusätzlichen Überstau innerhalb der Versickerungsanlagen bereitgestellt.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Druckleitung an den Mischwasserkanal in der Petternicher Straße anzuschließen.

Versickerungsanlagen:

Im Plangebiet sind Flächen für die Versickerungsanlagen ausgewiesen. Die Versickerungsrigolen liegen innerhalb der Baugrenzen. Es ist zu beachten, dass hier eine Überbauung mit Gebäuden nicht stattfinden darf. Die Zugänglichkeit zu den Versickerungsanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Verfahrensvermerke

1. Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 21.11.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 13.12.2013 .

2. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.12.2013 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 06.01.2014 bis einschließlich 31.01.2014 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte bis einschließlich 12.12.2014 .

3. Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 08.12.2016 und ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.04.2017 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 öffentlich ausgelegen.

4. Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich am 04.10.2018 beschlossen.

Jülich, den 05.10.2018

Der Bürgermeister gez.: Fuchs

5. Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 22.03.2018 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.05.2018 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 14.05.2018 bis 01.06.2018 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Jülich, den 05.10.2018

Der Bürgermeister gez.: Fuchs

6. Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.12.2018 rechtsverbindlich.

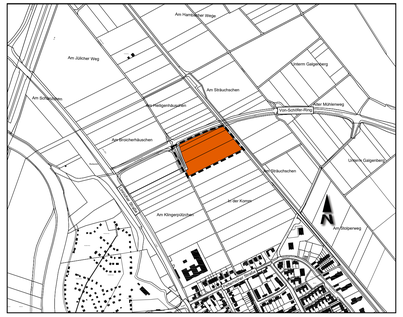
Jülich, den 04.12.2018

Der Bürgermeister gez.:Fuchs

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

DONNERMANN & PARTNER GMBH
Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro
Am Felsenkeller, 597509 Kolitzheim
Telefon: 09385 9730-0 · info@donnermann-und-partner.de · www.donnermann-und-partner.de

Kolitzheim, den _____ Der Planverfasser _____


Am Hambacher Weg
Am Jülicher Weg
Unteres Gelgenberg
Am Birkschachtbuchen
Am Birkschachtbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Birkschachtbuchen
Am Birkschachtbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppersbuchen
Am Kleppers