



**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)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

am 10.06.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Jülich, den 10.06.2020

Der Bürgermeister

.....

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich

vom 10.06.2020 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB

vom ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung

vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

.....

**Legende**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**0,8** Geschossflächenzahl

**0,4** Grundflächenzahl

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Tektonische Störung

**II** Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 13 „Kosakengasse Ost“**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Tektonische Störung** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)  
 Die gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind bei einer Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume vorzusehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Äußere Gestaltung**
  - Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach, bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.
  - Bei Garagen, untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
  - Die Dachneigung beträgt maximal 45°.
  - Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
- Stellplätze**
  - Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.
  - Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

**7. Freiflächen**

Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

**8. Einfriedungen**

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen oder als berankter / durchgrünter Zaun bis zu 1 m Höhe auszuführen. Mauern sind unzulässig.

**Hinweise**

Bodendenkmal

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes 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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelüberprüfungen durchzuführen sind. Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen. Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß der einschlägigen DIN-Norm und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN-Norm durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.



Übersicht M 1 : 10.000

Stadt Jülich Der Bürgermeister Planungsamt

**Bebauungsplan Stetternich Nr. 13 " Kosakengasse Ost "**

Maßstab M 1:500  
 10.06.2020

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

am ..... als Satzung beschlossen.

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

.....

Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung

vom .....

Jülich, den .....

Der Bürgermeister

.....