



- 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 94,60 Wandhöhe, als Höchstgrenze  
GH 100,10 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).
- Nachrichtliche Übernahme
- D** Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§9(6) BauGB), hier: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- 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:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Nicht zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO unter folgenden Nr. aufgeführten Nutzungen:
- Vergnügungstätten,
  - 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. Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO können im Erdgeschoss in der Kapuzinerstraße ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.
- 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 94,60 m. Die Wandhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.
  - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 100,10 m.
- Aufschiebende Bedingung gem. § 9 (2) BauGB**
- Der Abbruch der Bestandsbauten sowie die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Jülich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
- 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 Bayerstraße sowie zur Kapuzinerstraße auszurichten.
  - Rückwärtige Gebäudeteile, die keine Raumwirkung auf den angrenzenden Straßenraum der Kapuzinerstraße bzw. der Bayerstraße entfalten sind auch mit einem Flachdach zulässig.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)

Bekanntmachungsverordnung (Bekannt VO)

Gemäß §§ 1, 2 und 13a BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Jülich am 30.11.2017 die Aufstellung dieser Bauleitplanung.

Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 19.12.2017.

Jülich, den 05.10.2018  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Jülich vom 30.11.2017 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 13a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 19.12.2017 hat die Bauleitplanung mit Begründung vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den 05.10.2018  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung beschlossen am 04.10.2018. Die Begründung wurde mit Beschluss vom 04.10.2018 gebilligt.

Jülich, den 05.10.2018  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.12.2018

Jülich, den 04.12.2018  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

**Hinweise:**

**Denkmalbereichssatzung**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Denkmalbereichssatzung der Stadt Jülich für den Denkmalbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss 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.“

**Kampfmittel**  
Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Hauptkampfbereich des II. Weltkrieges. Da für den Planbereich Kampfmittelreste nicht ausgeschlossen werden können muss vor Baubeginn ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich gestellt werden. Grundsätzlich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jülich oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

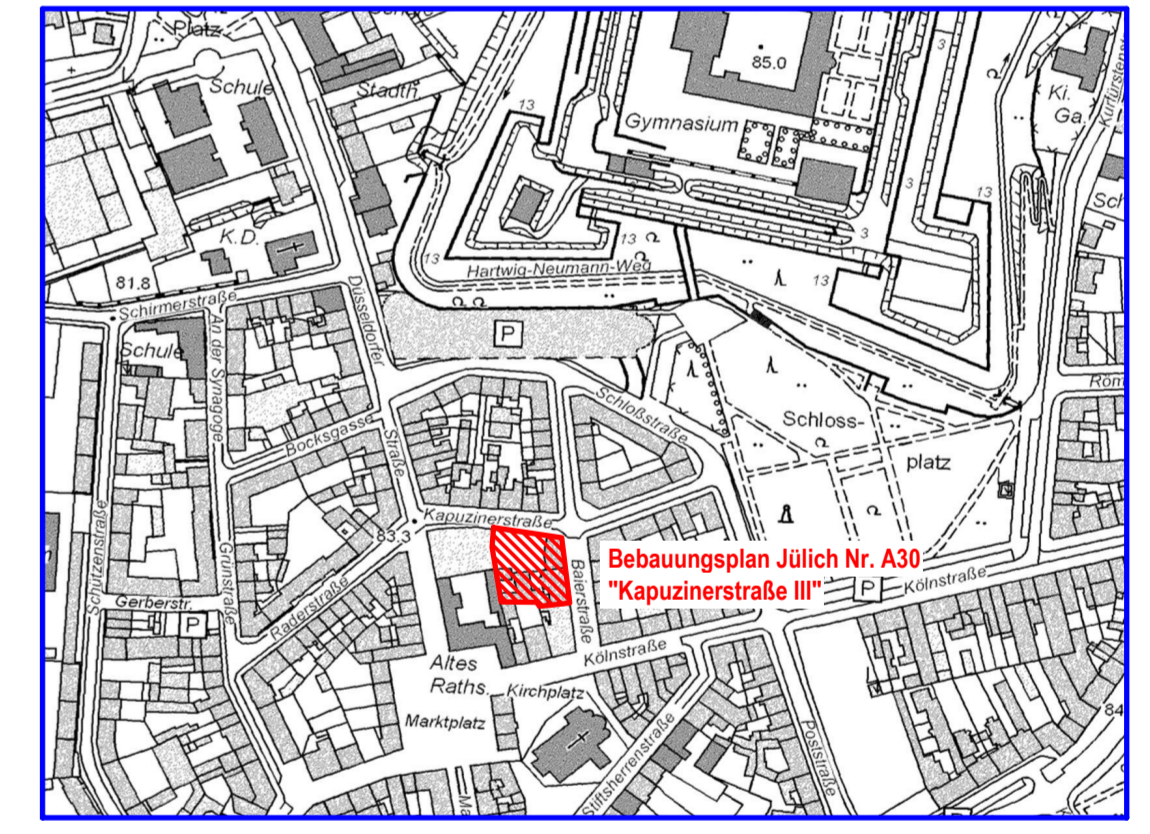
**Kreis Düren, Bodenschutz**  
Im gesamten Innenstadtbereich von Jülich ist mit anthropogen geprägten Stadtböden zu rechnen, die auch durch Kriegseinwirkungen in ihrer Zusammensetzung verändert sein können. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Oberboden im Plangebiet Bauschutt, Aschen und Schlackenanteile enthält und dadurch erhöhte Stoffgehalte aufweisen kann. Auch muss mit verfüllten Bombentrümmern gerechnet werden, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können. Aus diesem Grund können in nachfolgenden Bauverfahren aus bodenschutzrechtlicher Sicht weitergehende Forderungen bezüglich der Überwachung von Bodenarbeiten und der Untersuchung von Bodenmaterialien im Hinblick auf ggfls. erforderliche Schutzmaßnahmen und auf eine ordnungsgemäße Entsorgung von Bodenmaterialien erhoben werden.

**Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie**  
Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**Geologischer Dienst NRW, Erdbebengefährdung**  
Die Gemarkung Jülich ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**RWE Power AG, Baugrundverhältnisse**  
Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organo-gene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**RWE Power AG, Grundwasserhältnisse**  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).



**STADT JÜLICH**  
Der Bürgermeister / PLANUNGSAMT  
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

**Bebauungsplan  
Jülich Nr. A30  
"Kapuzinerstraße III"**

Gemarkung Jülich, Flur 18, Flurstück 294

M 1:250  
August 2018