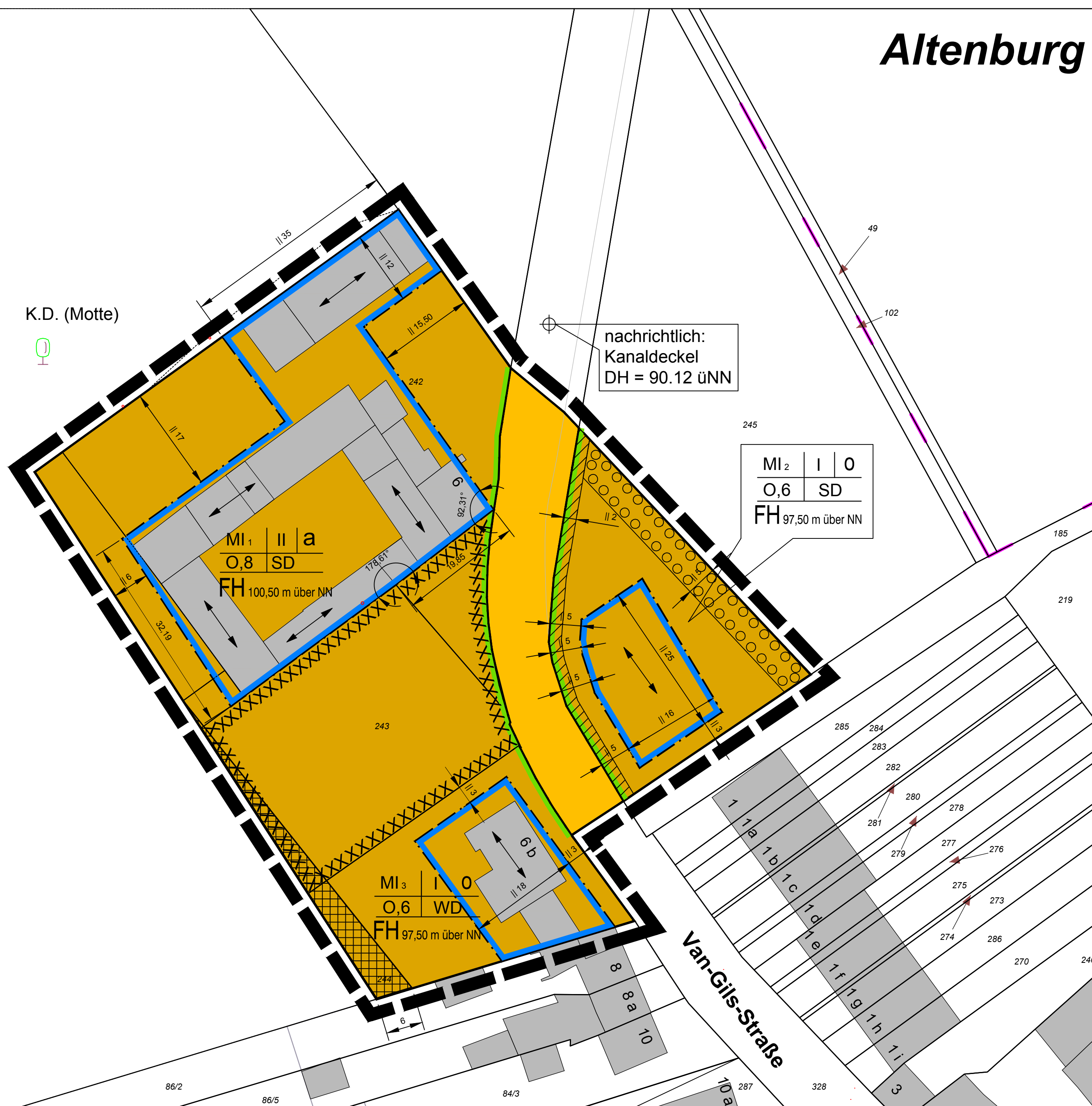


Altenburg



Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - In den MI-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.
 - In den MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
 - Zulässige Grundfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 19 BauNVO)**
 - In Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den MI-Gebieten nicht überschritten werden.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Im MI-Gebiet MI 1 beträgt die maximale Firsthöhe 100,50 m über NN, in den MI-Gebieten MI 2 und MI 3 97,50 m über NN.
 - Im MI-Gebiet MI 2 darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des untersten Geschosses 90,00 m über NN nicht unterschreiten.
 - Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die nachrichtlich übernommene Deckelhöhe des im Plan gekennzeichneten Kanaldeckels in der Van-Gils-Straße.
 - Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - Die im MI-Gebiet MI 3 gekennzeichnete Fläche ist aus Gründen einer bewegungsaktiven tektonischen Störung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
 - Die im MI-Gebiet MI 3 gekennzeichnete Fläche ist aus Gründen des Denkmalschutzes (Bodendenkmal DN 039 "Motte Altenburg") von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Pflanzgebiete 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	Bäume	Sträucher
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weissdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweigfrüchtiger Weissdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Rainweide
Pyrus communis	Hölbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubekirsche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide
Tilia Cordata	Winterlinde	Salix cinerea	Aschweide
		Salix viminalis	Hanfweide
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
 - In den MI-Gebieten MI 1 und MI 2 ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach.
 - In dem MI-Gebiet MI 3 ist die vorgeschriebene Dachform das Walmdach.
 - Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
 - 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.

Legende

- MI** Mischgebiete
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O** Offene Bauweise **a** Abweichende Bauweise
- WD** Walmdach **SD** Satteldach
- ↔** Firstrichtung
- FH 100,50 m über NN** Höhe baul. Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe
- Baugrenze
- ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ▨** Fläche für bauliche Anlagen und Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK öffentliche Verkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- X X X X** Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche aus Gründen des Denkmalschutzes (s. Textfestsetzung Punkt 1.6)
- Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche auf Grund einer tektonischen Störung (s. Textfestsetzung Punkt 1.5)

Hinweis:
Bodendenkmal:
 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Bodendenkmals DN 039 "Motte Altenburg". Daher ist das
 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Endenicher Straße 133
 53115 Bonn
 Tel. 0228 / 9834 - 0, Fax 0228 / 99834 - 119
 bei Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Bebauungsplanes zu beteiligen, um den Schutz möglicher Bodendenkmaler sicherzustellen.

Hinweis:
Baugrundverhältnisse:
 Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Material enthalten kann.
 Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet, in dem das gesamte Plangebiet liegt, sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
 Hier sind die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis:
Telekommunikationsanlagen:
 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG, Ressort SuN, Postfach 109 011, 52348 Düren in die genauen Anlagen einweisen lassen.

Hinweis:
Kampfmittelbeseitigung:
 Die Bebauungspläne liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgelände.
 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.
 Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist eine Termin- absprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter / einer Mitarbeiterin des
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Mündelheimer Weg 51,
 40472 Düsseldorf,
 Tel.: 0211 475-0
 vorzusehen.
 Vorab werden dann zwingend für den KBD Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung incl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
 Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

Hinweis:
Bodendenkmal:
 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Bodendenkmals DN 039 "Motte Altenburg". Daher wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 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 Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweis:
Grundwasserhältnisse:
 Im Plangebiet kann der Grundwasserstand flurnah, d. h. weniger als 2 m unter Geländeoberkante, ansteigen. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken (Keller, Garage, Leitungen etc.) sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen, und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (Planz VO)
 Bauordnung NW (BauO NRW)
 Gemeindeordnung NW (GO NW)
 Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am
28.01.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am
12.02.2016
 Jülich, den **07.10.2016**
 Der Bürgermeister
 gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom **28.01.2015** und Ortsüblicher Bekanntmachung vom
12.02.2016 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom
15.02.2016 bis **11.03.2016** einschließlich stattgefunden.
 Jülich, den **07.10.2016**
 Der Bürgermeister
 gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom **16.06.2016** und Ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom
01.07.2016 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom **11.07.2016** bis **12.08.2016** einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Jülich, den **07.10.2016**
 Der Bürgermeister
 gez.: Fuchs

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am
06.10.2016 beschlossen.
 Jülich, den **07.10.2016**
 Der Bürgermeister
 gez.: Fuchs

Dieser Bebauungsplan ist mit der Ortsüblichen Bekanntmachung vom **03.12.2018** rechtsverbindlich.
 Jülich, den **04.12.2018**
 Der Bürgermeister
 gez.: Fuchs

Stadt Jülich
 Der Bürgermeister
 Planungsamt

Bebauungsplan Altenburg Nr. 3 " Ortseingang Altenburg "

Maßstab M 1 : 1000
 14.08.2016