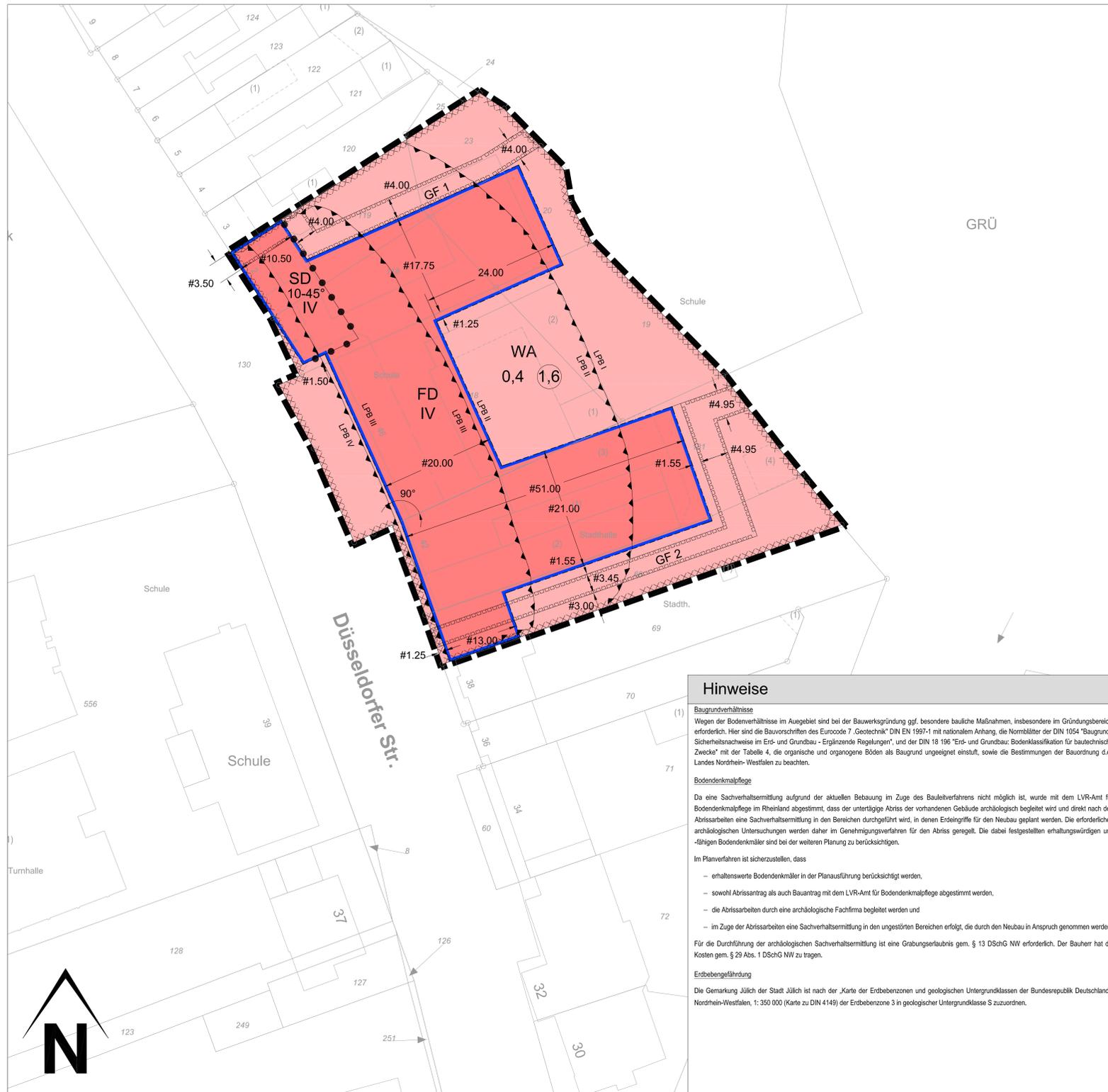




STADT JÜLICH

Bebauungsplan A 37 "Pasqualini II" Ortslage Jülich



Hinweise

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung 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 organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baurodnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodenkennzeichnung
Da eine Sachverhaltsmittlung aufgrund der aktuellen Bebauung im Zuge des Bauleitverfahrens nicht möglich ist, wurde mit dem LVR-Amt für Bodenkennzeichnung im Rheinland abgestimmt, dass der unterliegende Abriss der vorhandenen Gebäude archäologisch begleitet wird und direkt nach den Abrissarbeiten eine Sachverhaltsmittlung in den Bereichen durchgeführt wird, in denen Erdengriffe für den Neubau geplant werden. Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen werden daher im Genehmigungsverfahren für den Abriss geregelt. Die dabei festgestellten erhaltungswürdigen und -fähigen Bodendenkmäler sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass

- erhaltenswerte Bodendenkmäler in der Planausführung berücksichtigt werden,
- sowohl Abrissantrag als auch Bauantrag mit dem LVR-Amt für Bodenkennzeichnung abgestimmt werden,
- die Abrissarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden und
- im Zuge der Abrissarbeiten eine Sachverhaltsmittlung in den ungestörten Bereichen erfolgt, die durch den Neubau in Anspruch genommen werden.

Für die Durchführung der archäologischen Sachverhaltsmittlung ist eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich. Der Bauherr hat die Kosten gem. § 29 Abs. 1 DSchG NW zu tragen.

Erdbebengefährdung
Die Gemarkung Jülich der Stadt Jülich ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Sockelhöhe
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf maximal 0,50 m über der vorhandenen, an den Planbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Düsseldorfer Straße festgesetzt.
Attikahöhe
Im Bereich des Flachdaches wird eine maximale Attikahöhe von 12,90 m, gemessen zwischen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss festgesetzt.
Firsthöhe
Im Bereich des Satteldaches wird eine maximale Firsthöhe von 14,20 m, gemessen zwischen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses und dem obersten Dachabschluss festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Dachformen
In dem WA sind ausschließlich Flachdächer bzw. ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Die Abgrenzung der Flächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Dachaufbauten
In den Bereichen, innerhalb derer Satteldächer zulässig sind, sind Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel, Nebengiebel) grundsätzlich zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten dieser darf jedoch die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Dachaufbauten wird mit maximal 4,0 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Dachaufbauten in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) ausgewiesenen Flächen sind wie folgt definiert:
GF1 Die mit GF1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fuß- und Radverkehr sowie zusätzlich mit einem Fahrrecht für Anlieger zu belasten. Die betroffene Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes und umfasst Teile der Flurstücke 119 und 23 (Flur 023, Gemarkung Jülich). Innerhalb der geschützten Fläche dürfen im Erdgeschoss keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.
GF2 Die mit GF2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Fuß- und Radverkehr zu belasten. Die betroffene Fläche befindet sich im Süden des Plangebietes und umfasst Teile der Flurstücke 69 und 131 (Flur 023, Gemarkung Jülich). Innerhalb der geschützten Fläche dürfen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

5. Maßnahmen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden folgende Lärmpegelbereiche gemäß Din 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel		Raumarten		
	dB(A)		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u.ä.	Büro- u.ä.
I	< 55		35	30	25
II	55 bis 60		35	30	25
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		2)	50	45
VII	> 80		2)	2)	50

Erf. R.w.res des Außenbauteils in dB

1) An Außenbauten von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an den Schallschuttschutz erfüllt werden.

6. Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auegebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humosus Bodenmaterialien enthält.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hinweise

Anterschutz
Vogel
Gebäudeabbrisse und Gebäudeabriss sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis zum 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezügliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Fledermäuse
Auch die Entnahme der Gehölze und der Abriss der Gebäude sollten möglichst außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Es bedarf einer fachgutachterlichen Begleitung der Baumaßnahmen (Fledermauskontrolle vor Gehölzentnahme und Gebäudeabriss). Ausnahmen vom o.g. Abrisszeitraum sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich keine besetzten Quartiere in den Gebäuden und Gehölzen befinden. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezügliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	4. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereiche § 9 (1) Nr. 24 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FD Flachdach SD Satteldach 10-45° Dachneigung	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

5 Gebäude	~5.00~ Längemaß
Durchfahrt, Arkade	~#5.00~ Parallelmaß
FD Flachdach	90° Winkelmaß
II Anzahl der Vollgeschosse	
Flurstücksgrenze	Flurkarte
1625 Flurstücksnummer	

Rechtsgrundlagen

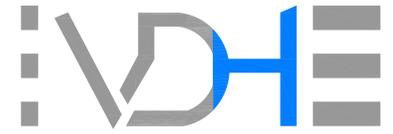
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),
Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurodnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).



STADT JÜLICH

Bebauungsplan A 37 "Pasqualini II" Ortslage Jülich

Anlage 4 zur SV 9/2019



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Entwurf
VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh-projekt.de

1. Aufstellung
Der Rat der Stadt Jülich hat am 18.03.2018, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Dieser Plan wurde auf Grundlage vom Vermesser Dipl.-Ing. Arne Adomeit mit Stand vom Juli 2017 erstellt.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am 01.03.2018, in der Zeit vom 12.03.2018, bis zum 13.04.2018, öffentlich ausgelegen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Vorgezogene Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 09.03.2018, von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 13.04.2018, hierzu zu äußern.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jülich hat am 04.10.2018, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen, § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jülich am 02.11.2018, vom 12.11.2018, bis zum 14.12.2018, öffentlich ausgelegen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 09.11.2018, aufgefordert, bis zum 14.12.2018, zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jülich hat den Bebauungsplan am 07.02.2019, gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 01.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Jülich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
05.03.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage vom Vermesser Dipl.-Ing. Arne Adomeit mit Stand vom Juli 2017 erstellt.
08.02.2019 gez.: Fuchs
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Z-Nr.: PM-B-17-22-BP-01-08
Maßstab: 1 : 500
Stand: 28.12.2018
bearbeitet: Mahmout
gezeichnet: Michalke