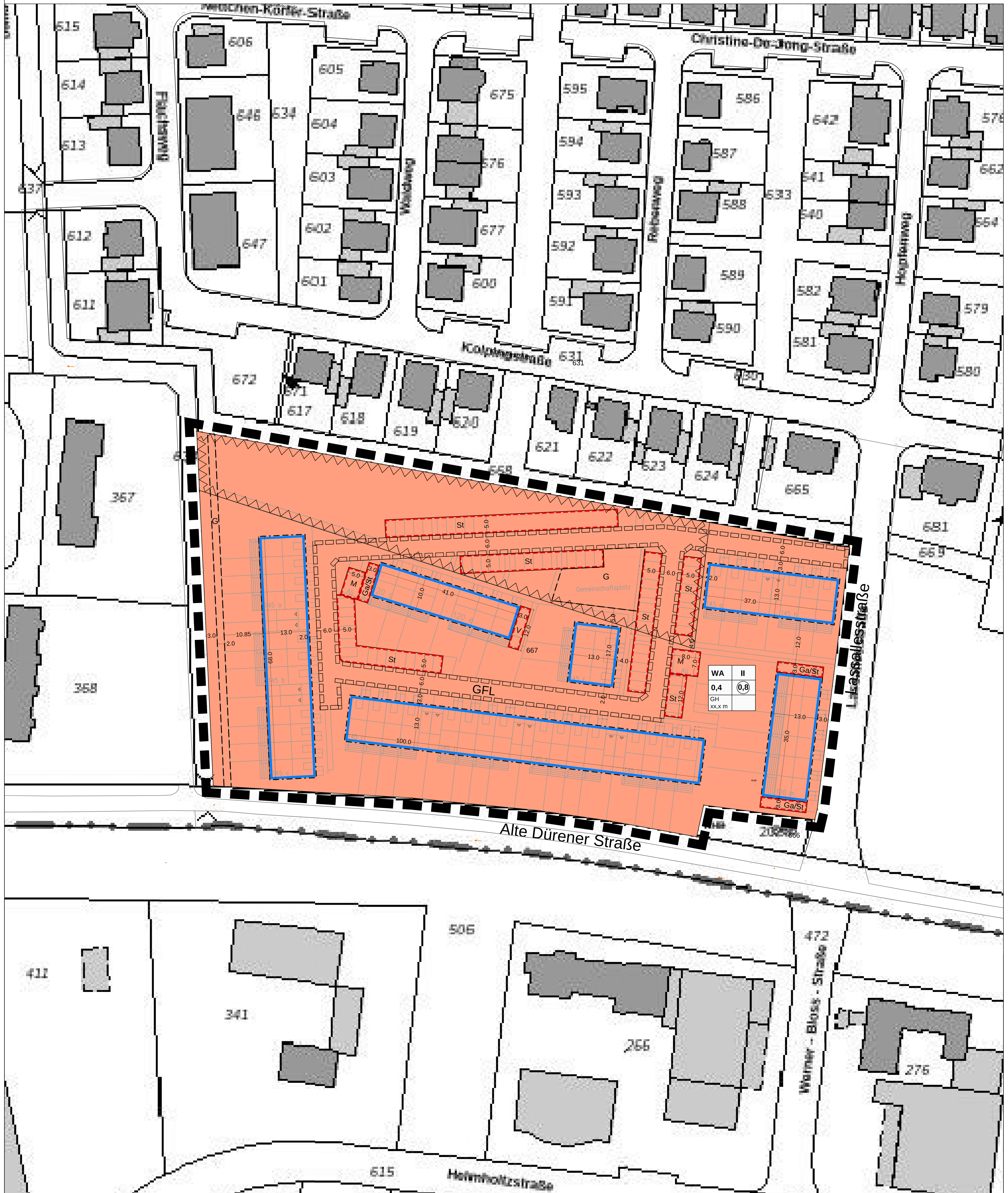
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

GH m — Oberkante der Gebäude als Höchstmaß in Meter über NHN (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2)
-wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt-

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga	Garagen
St	Stellplätze
M	Standort für Müllbehälter (gemeinschaftlich)
V	Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (tektonische Störzone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

968 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Topografische Umrisslinie

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S.421), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Jülich zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Baugrenzen dürfen durch an das Gebäude anschließende Nebenanlagen an der Eingangsseite um bis zu 2,00 m und zu den Gartenflächen um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe von Abstandflächen für an das Gebäude anschließende Nebenanlagen 0 m beträgt.

4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports nicht zulässig.

HINWEISE

1. Bodendenkmale
Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

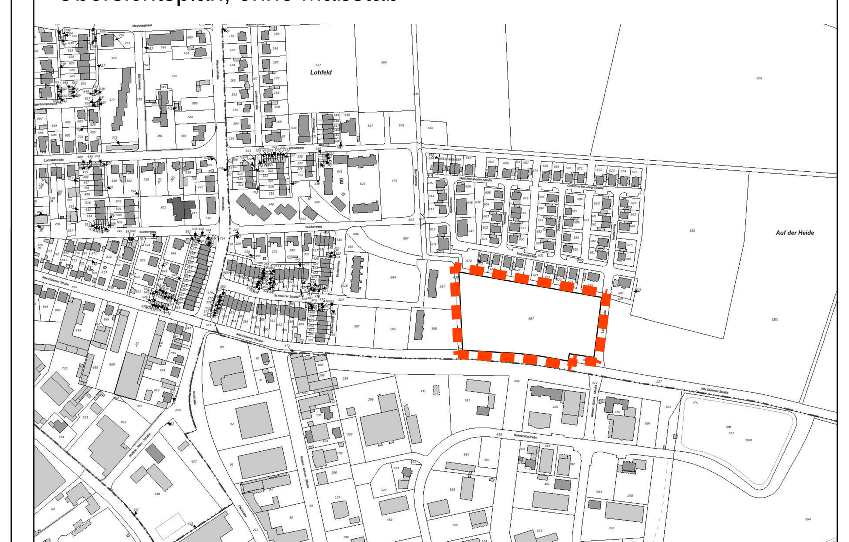
3. Grundwasserverhältnisse
Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg zu erwarten.

Planerstellung

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 - 90
Telefax: 02 01 / 560 513 - 95
www.ash-planung.de

Stand: 04.12.2019 / gez. dV

Übersichtsplan, ohne Maßstab



STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Nr. A 50 "Lindenallee II"

MAßSTAB: 1:500

Gemarkung: Jülich
Flur: 2

VERFAHRENSVERMERKE

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am **20.11.2019** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am ....

Jülich, den

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom .... und ortsüblicher Bekanntmachung vom .... hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom .... bis .... einschließlich stattgefunden.

Jülich, den

Der Bürgermeister

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

Jülich, den

Der Bürgermeister

Nach Stadtratsbeschluss vom .... und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom .... hat der Bebauungsplan mit Begründung vom .... bis .... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jülich, den

Der Bürgermeister

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

Jülich, den

Der Bürgermeister

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

Jülich, den

Der Bürgermeister