



Gemäß §§ 1, 2 und 13 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am **10.06.2021** die Aufstellung dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am **01.12.2021**.

Jülich, den **04.05.2023**  
Der Bürgermeister  
**gez.: Fuchs**

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom **10.06.2021** und ortsüblicher Bekanntmachung vom **01.12.2021** hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom **13.12.2021** bis **17.01.2022** einschließlich stattgefunden.  
Jülich, den **04.05.2023**  
Der Bürgermeister  
**gez.: Fuchs**

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom **30.11.2022** und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom **01.01.2023** hat der Bebauungsplan mit Begründung vom **23.01.2023** bis **28.02.2023** einschließlich öffentlich ausgelegen.  
Jülich, den **04.05.2023**  
Der Bürgermeister  
**gez.: Fuchs**

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am **03.05.2023** beschlossen.  
Jülich, den **04.05.2023**  
Der Bürgermeister  
**gez.: Fuchs**

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom **01.06.2023** rechtsverbindlich.  
Jülich, den **02.06.2023**  
Der Bürgermeister  
**gez.: Fuchs**

**Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind im Plangebiet nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Anzahl von Vollgeschossen wird auf zwei festgelegt.
- 2.2 Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.
- 2.3 Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird für beide Wohngebiete vorgegeben.
- 2.4 Höhenangaben werden in Normalhöhennull (NHN) ausgewiesen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH 1 und GH 2) bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 93,62 m ü. NHN).
- 2.5 Im Bereich des WA 1 darf die Oberkante, bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene, maximal eine Höhe von 104,00 m ü. NHN (GH 1) betragen.
- 2.6 Im Bereich des WA 2 darf die Oberkante, bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene, maximal eine Höhe von 100,50 m ü. NHN (GH 2) betragen.
- 2.7 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH 1 und 2) um maximal 1,00 m überschreiten, müssen aber mindestens 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

**3. Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3.2 Es ist ein Pkw- Stellplatz pro Wohneinheit und zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.
- 3.3 Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen.

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

- 1. Dachgestaltung**
- 1.1 Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt.
  - 1.2 Das flachgedeckte Gebäude im Bereich der WA 1 ist extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) ist das Dach flächig zu begrünen.
  - 1.3 Eine Photovoltaikanlage ist auf dem Flachdach im Bereich des WA 1 einzurichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch-rechtlich zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage aufzuständern.
- 2. Freiflächen**
- 2.1 Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche sind mindestens zu 60 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.
  - 2.2 Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/-zugänge sind Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.
  - 2.3 Die Tiefgaragenzufahrt ist aus einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

**3. Einfriedungen**

- 3.1 Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen oder als beranker/ durchgrünter Zaun bis zu 1,00 m Höhe auszuführen. Mauern sind unzulässig.
- 3.2 Vorhandene Heckenstrukturen sind zu erhalten.
- 3.3 Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken hat im Bereich des WA 1 in südlicher und in östlicher Richtung durch die Errichtung eines Zaunes von 2,00 Metern Höhe zu erfolgen.

**C Hinweise**

**1. Bodendenkmäler**  
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind drei Werktage unverändert zu erhalten.  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**2. Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei Auffindung von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**3. Artenschutz**  
Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Fällungen und Freischnitte von Vegetation nicht bei Frost, nicht bei niedrigen Temperaturen (< 10°C), nicht in der Wochenstubezeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäische Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Die auf dem Flurstück 1829 vorhandene Scheune ist außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Ende Februar) abzureißen oder das vorhandene Nest auf Besatz zu überprüfen. Bei Besatz ist das Flüggewerden der Jungtiere abzuwarten.

**4. Erdbebenzone**  
Das Plangebiet befindet gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW“, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.  
Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

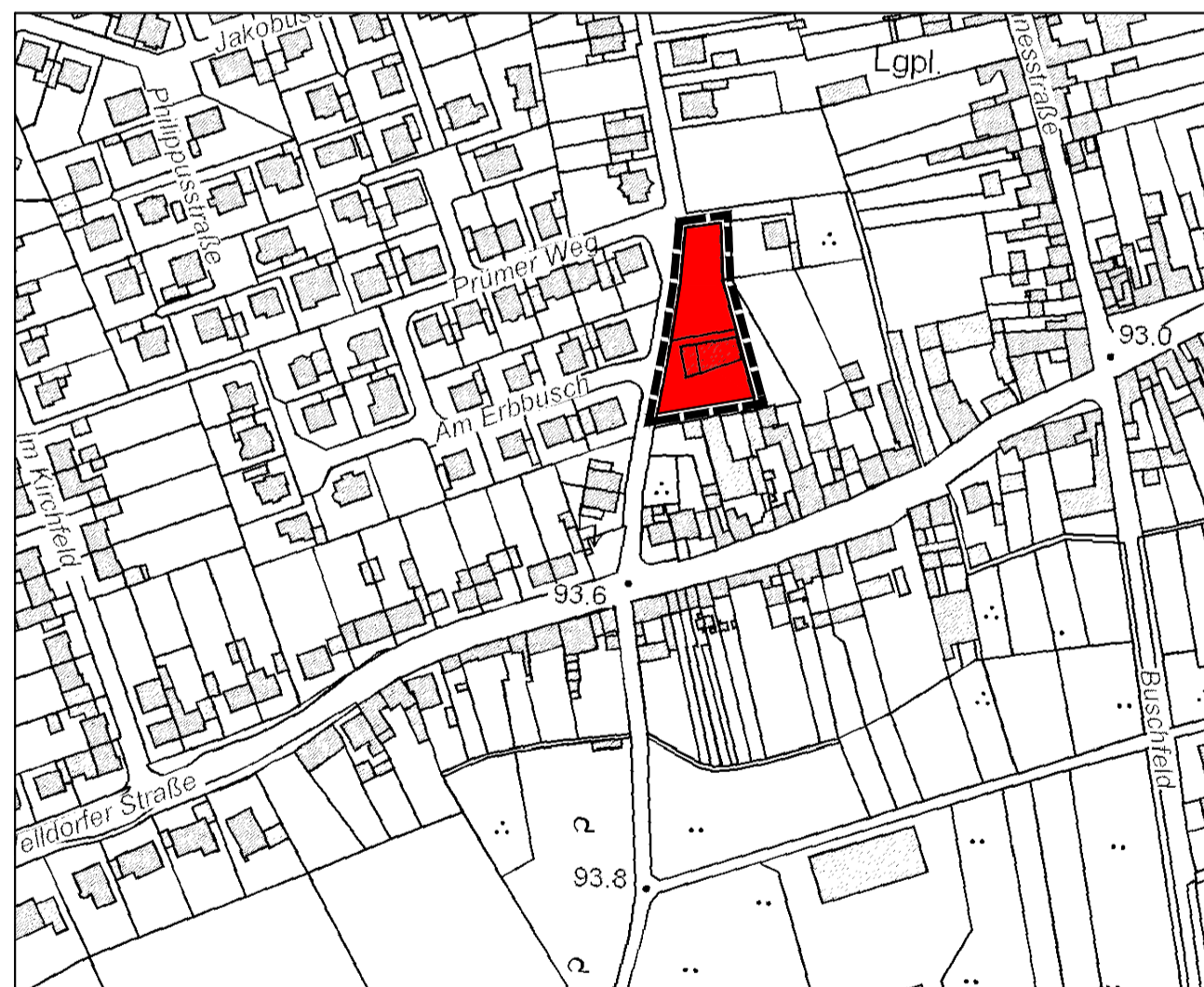
**5. Grundwasserverhältnisse**  
Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. 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 Grundwasserwiederanstieg 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.

**Legende**

	Allgemeine Wohngebiete		Flachdach
	Grundflächenzahl		Gebäudehöhe maximal
	Geschossflächenzahl		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Umgrenzung von Flächen für die Zufahrt der Tiefgarage
	Baugrenze		Umgrenzung von Flächen für die Pkw- und Fahrrad Stellplätze
	Offene Bauweise		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	nur Einzelhäuser zulässig		

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Aufgehobene Baugrenze
	Kanaldeckel



Stadt Jülich      Der Bürgermeister      Planungsamt

**Bebauungsplan Güsten Nr. 12**  
**" Justinastraße Neu "**

14.10.2021 M 1 : 500