

Gemäß §§ 1, 2 und 13a BauGB Beschluss der Rat am 13.12.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 29.12.2017.

Jülich, den 11.07.2019  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.04.2017 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 einschließlich öffentlich ausliegen.

Jülich, den 11.07.2019  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Rates vom 13.12.2017 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.12.2017 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 einschließlich öffentlich ausliegen.

Jülich, den 11.07.2019  
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 10.07.2019 beschlossen.

Jülich, den 11.07.2019  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

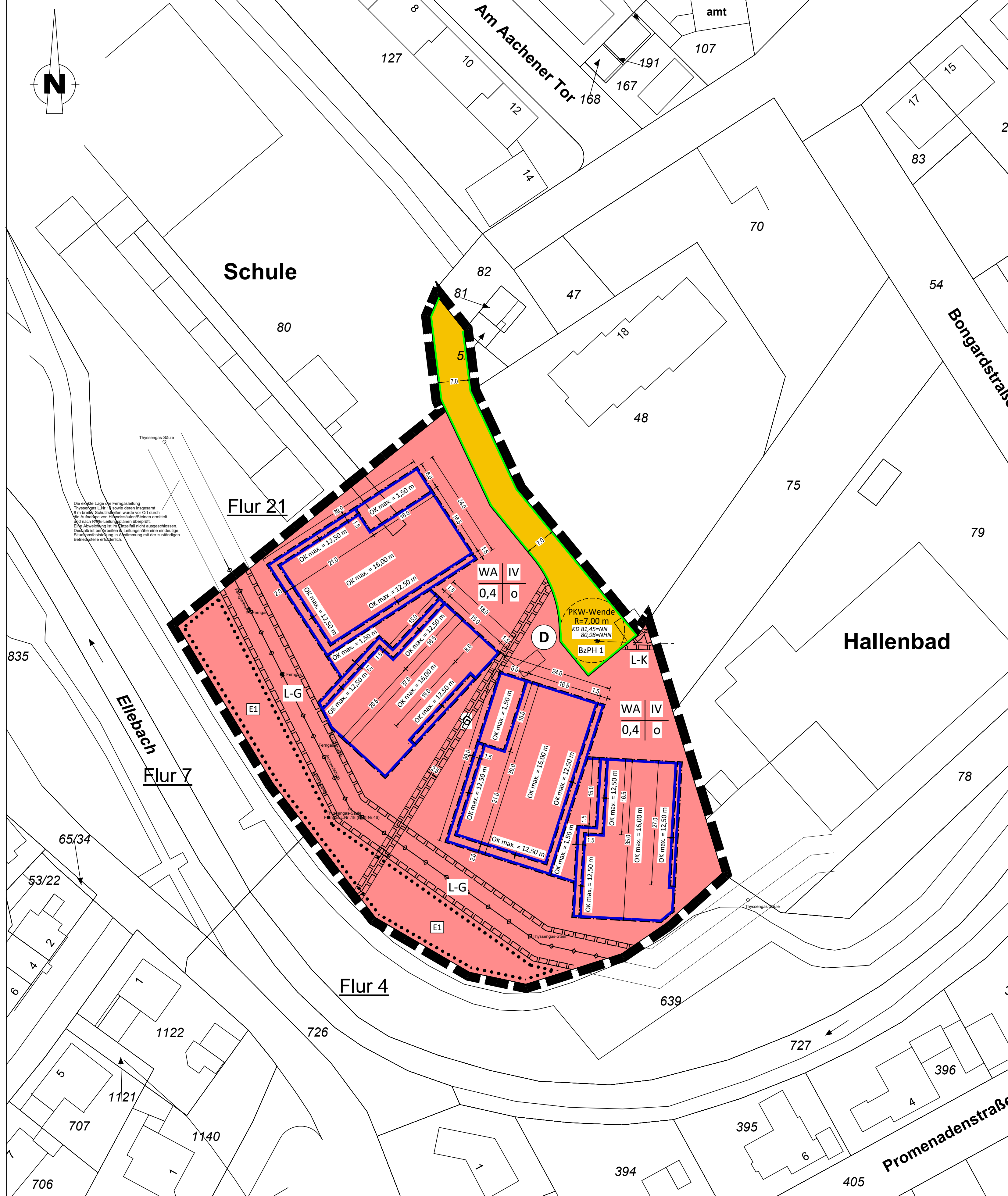
Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.05.2021..... rechtsverbindlich.

Jülich, den 03.05.2021  
Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

**Hinweis:**  
**Bodendenkmal:**  
Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aussenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, 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:**  
**Baugrundverhältnisse:**  
Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht 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:**  
**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.

**Hinweis:**  
**Kampfmittelbeseitigung:**  
Für den Planbereich sind Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, so dass Kampfmittelbeseitigung durchzuführen sind. Seit dem 01.01.2017 nimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Anträge auf Überprüfung nur noch durch die kommunale Ordnungsbehörde entgegen. Daher ist vor jeglichem Baubeginn eine Überprüfung beim Ordnungsamt der Stadt Jülich zu beantragen.

**Hinweis:**  
**Unterirdische Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Dortmund:**  
Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen. Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdbüschung von etwa 0,8 bis 1,2 m verlegt. In vielen Fällen läuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt. Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt. Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen. Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen. Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten: 1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches.

2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material, - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. 3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden. 4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlagen von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen. 5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Öffentlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen). 6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaufenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird. 7. Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von BauGB und BauNVO

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**  
Die Art der baulichen Nutzung wird für die mit WA gekennzeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Ziffer 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3 - Anlagen für Verwaltungen, Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen sind.

**1.2 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Baugrenzen können durch Eingangsüberdachungen Balkone, Erker und sonstige Gebäudeteile in geringfügigem Maße bis zu einer Breite von 6,00 m um 1,00 m überschritten werden.

**1.3 Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**1.4 Flächen des Leitungsrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Innerhalb der als Leitungsrecht (unterirdische Gasleitung) mit beidseitigem Schutzabstand von je 4,00 m festgesetzten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

**1.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**  
Gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a, BauGB wird die notwendige Abstandsfläche auf 0,4 x H (tatsächliche Gebäudehöhe) mindestens aber auf 3,00 m festgesetzt.

Innerhalb der Abstandsflächen sind Balkone, Erker, Altane und Terrassen auch mit geringeren Abständen, mindestens jedoch mit 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie weniger als 1,50 m vor die Fassade vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen und brandschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

**1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über dem in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt BzPH 1 (Kanaldeckel) mit einer Höhe von 81,45 m ü.NN / 80,98 m ü.NHN.

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Notwendige Technikräume bis zu einem Fünftel der Grundfläche der Dachfläche bei einer maximalen Höhe von 3 m über Oberkante Gebäudehöhe sind ebenfalls von den v.g. Höhenfestsetzungen ausgenommen. Hierbei müssen die Außenwände der Technikräume von den öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudesetten einen Mindestabstand von 3,00 m aufweisen.

### 2. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

**2.1 Erhaltungsmaßnahmen E 1**  
Innerhalb der mit der Kennziffer E 1 eingetragenen Bereiche sind die Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

## Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Bezugspunkt BzPH 1 als Höchstmaß  
BzPH 1 ⚙️ Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (Höhenangabe Oberkante Kanaldeckel -KD- in Meter über Normal Null / Normalhöhennull)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)  
E 1 Kennziffer der Erhaltungsmaßnahme

**6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen der Denkmalsbereichssetzung der Stadt Jülich für den Denkmalsbereich Nr. 1 "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen" gemäß § 5 DSchG für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 25.03.1993  
Nachrichtliche Übernahme: das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der v.g. Denkmalsbereichssetzung

**7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Zweckbestimmung: Leitungsrecht, Gasleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen Begünstigte der Rechts: Stadt Jülich und zuständiger Versorgungsträger  
L-G Zweckbestimmung: Leitungsrecht, Kanal unterirdisch, mit Schutzstreifen Begünstigte der Rechts: Stadt Jülich und zuständiger Versorgungsträger  
G Zweckbestimmung: Gehrecht, fußläufige Verbindung Begünstigte der Rechts: Stadt Jülich und Allgemeinheit

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
6-25	Maßlinie	
48	Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand	

**Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs**  
**HKS**  
Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT  
Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen  
Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-staedtebau.de  
Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze  
Siegen, den 18.10.2017

Stadt Jülich  
Der Bürgermeister  
Planungsamt  
**Bebauungsplan Nr. A 36**  
**"Park Pasqualini"**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB  
Maßstab M 1 : 500  
31.05.2019

