



D PFLANZLISTEN

Bäume:	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Ainus glutinosa
Roterle	Ainus glutinosa
Schwarz-Erle	Quercus robur
Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Tilia cordata, Rancho
Winterlinde	
Pflanzqualität:	
Hochstamm, 18 20 cm, 3 x verpfl. mit Ballen	
Sträucher:	Corylus avellana
Haselnuss	Rosa canina
Hunds-Rose	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Cornus sanguinea
Blut-Hartriegel	Ligustrum vulgare
Liguster	Corylus avellana
Hasel	Crataegus monogyna
Weißdorn	Frangula alnus
Faulbaum	Salix aurita
Ohr-Weide	

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 01.05.2020.

Jülich, den 23.04.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 20.11.2019 und ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.05.2020 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 04.05.2020 bis 30.06.2020 einschließlich stattgefunden.

Jülich, den 23.04.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Am 24.09.2020 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.11.2019 und stattdessen die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 1, 2 und 13a des Baugesetzbuches. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 01.11.2020.

Jülich, den 23.04.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 24.09.2020 und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.11.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 09.11.2020 bis 18.12.2020 einschließlich öffentlich aus-gelegen.

Jülich, den 23.04.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NRW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am 22.04.2021 beschlossen.

Jülich, den 23.04.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.08.2021 rechtsverbindlich.

Jülich, den 02.08.2021
Der Bürgermeister
gez.: Fuchs

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 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.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Bezugshöhe ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt (BZP = 90,24 m ü. NNH).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenzen dürfen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um maximal 1,50 m überschritten werden.
 - Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
Tiefgaragen und überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und maximal bis zur angegebenen Höhe zulässig. Tiefgaragen sind zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen sind generell ausgeschlossen.
 - Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern im zeichnerisch gekennzeichneten Vorbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Fläche GFL 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche eingeräumt. Innerhalb der Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige Anlagen sind in mindestens 30 cm Höhe mit Erdreich bzw. einer Substratschicht zu überdecken und zu mindestens 40 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
 - Abgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Erhaltung von Bäumen**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Anpflanzung von Bäumen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW**
- Baukörpergestaltung**
Die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbgebung auszubilden.
 - Dachgestaltung**
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig.
 - Einfriedungen**
Sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche „Jan-van-Werth-Straße“ vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf der straßenabgewandten Seite parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Freiflächen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Vorbereiche

- C Hinweise**
- 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, Zehnhoftstr. 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.
 - Erdbebenzone**
Das Plangebiet befindet gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone3 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, Stützwerke 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.
 - Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittel 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 Ordnungsbefehle, die nächste geeignete Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesitzdienst 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, Pflanzgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdektion empfohlen.
 - Baugrunderhältnisse**
Im Untergrund der Planfläche ist mit Auffüllungen in einer ehemaligen Ziegelei zu rechnen. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung der Ingenieurgesellschaft Quadriga, Würselen, Mai 2020, bezüglich der Wiederverwendbarkeit des Aushubbodens und der Deponieentsorgung sind zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Verwertungs- bzw. Entsorgungswege sind mit dem Umweltamt des Kreises Düren abzustimmen. Entsprechend des Geologischen Dienstes NRW verläuft südwestlich des Plangebietes die seismisch aktive Störung Rurrand 1. Da der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist, wird vom GD NRW eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Diese Störungszone verläuft durch den Südwesten des Plangebietes.
 - Grundwasserverhältnisse**
Der Geltungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet 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.
 - Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Union 213“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.
 - Artenschutz**
Die erforderlichen Baum- und Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen. Bei LED-Beleuchtung ist warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin zu verwenden, die Beleuchtung ist möglichst gezielt von oben nach unten mit einem Abstrahlwinkel von maximal 70° anzubringen. Die Dauer der Beleuchtung ist möglichst durch Abschaltalgorithmen oder Bewegungsmelder zu begrenzen.
 - Geruchsimmissionen**
Für das Plangebiet sind Geruchsimmissionen durch die Zuckerfabrik Jülich (Fa. Pfeifer & Langen) nicht auszuschließen.
 - Altlasten**
Auf Flächen mit Altablagerungen, die nicht überbaut werden, sind Pflanzbereiche anzulegen, die nicht von Menschen betreten oder genutzt werden. Sonstige Freibereiche oberhalb der Altablagerungen sind mit unbelastetem kulturfähigem Boden in einer Mindeststärke von 35 cm zu überdecken. In Bereichen, in denen Nutzpflanzen angebaut werden können, ist die Überdeckung auf 60 cm zu erhöhen. Bei ausgewiesenen Kinderspielflächen ist zwischen Altablagerung und Überdeckung ein Geotextil als Grabesperre einzubringen. Die notwendigen Erdbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Planzeichenverordnung (PlanZv) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

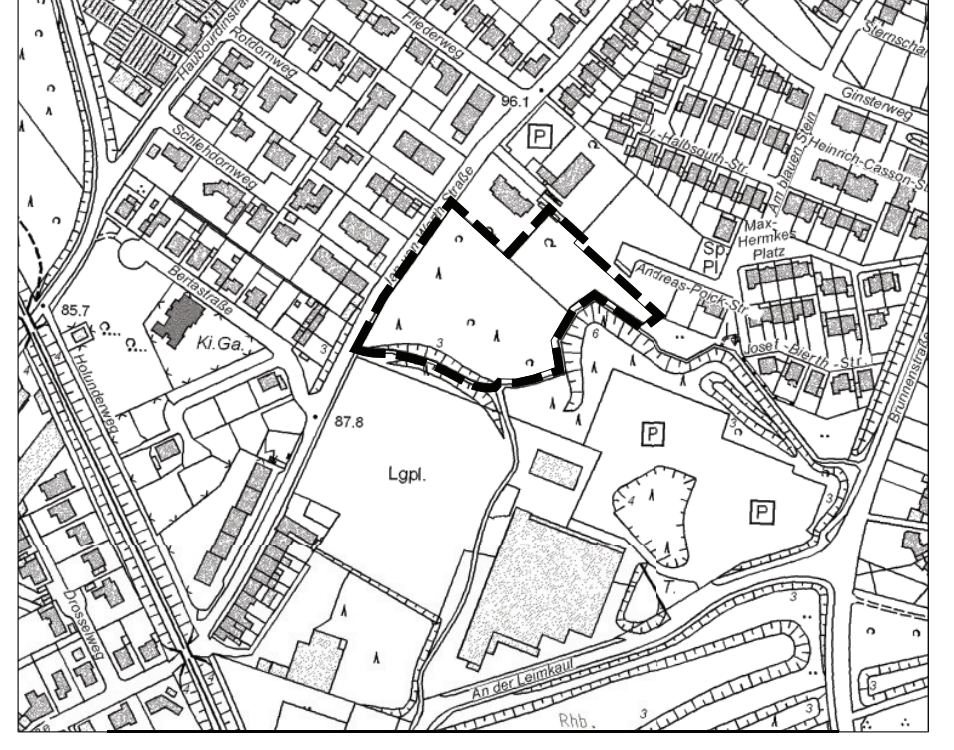
Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH₁ max. Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
offene Bauweise
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung Baum
- Sonstige Bauweisen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- FD Flachdach
Ein- / Ausfahrtsbeschränkung
Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
Vorbereich innerhalb des WA
Bezugspunkt = 90,24 m ü. NNH
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oberhalb der Tiefgarage
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Bebauungsplan Jülich Nr. A 23 'Wohnpark Jan-van-Werth-Straße'

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemarkung Jülich Flur 16
Maßstab 1:500
23.04.2021