

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Nr. 4 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 Vergnügungsstätten und Absatz 3 nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) definiert den höchsten zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN).

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Solar- oder VAWT-Windkraftanlagen, Schornsteine).

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

3. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B Baugestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung

Im Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10 Grad zulässig.

C Kennzeichnung und Nachrichtliche Darstellung

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten), Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

2. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird basierend auf den Inhalten der Hinweise als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Denkmalbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssetzung "Renaissance-Stadtgrundriss mit Befestigungswerken und Wallanlagen" gem. §5 DSchG für das Land NRW.

D Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Jülich als Untere Denkmalbehörde (02461/63254) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten 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.

3. Boden

Im Plangebiet ist durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrümmern und Trümmerschuttablagernungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Friedhof sind Erdarbeiten vorsichtig und mit Respekt vor möglichen Funden verbleibender menschlicher Skeletteile durchzuführen. Evtl. Funde sind dem Ordnungssamt der Stadt Jülich zu melden. Gebäudegründungen sind auf die möglichen Bestattungstiefen abzustimmen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für das anfallende Niederschlagswasser wurde geotechnisch nachgewiesen. Gem. Landeswassergesetz NRW besteht daher ein Gebot zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund.

4. Grundwasserhältnisse

Die Grundwasser Oberfläche steht nahe der Geländeoberfläche (bei ca. 75 m ü. NHN) an. Der Grundwasserstand wird vorübergehend durch künstliche Einflüsse (Braunkohlenbergbau) verändert. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind einschlägigen Vorschriften zu beachten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

5. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 213" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH -vertreten durch die RWE Power AG-. Desweiteren liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken Rheinland Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bauordnung NW (BauO NW)

Gemeindeordnung NW (GO NW)

Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)

Gemäß §§ 1, 2 und 13a BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am

01.10.2014 die Aufstellung dieser

Bauleitplanung.

Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser

Beschluss am 21.10.2016.

Jülich, den 05.10.2018

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und

Bauausschusses vom 30.11.2017 und

ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2)

BauGB vom 29.12.2017 hat die

Bauleitplanung mit Begründung vom

08.01.2018 bis 09.02.2018

einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs



Diese Bauleitplanung wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung beschlossen
04.10.2018

Jülich, den 05.10.2018

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

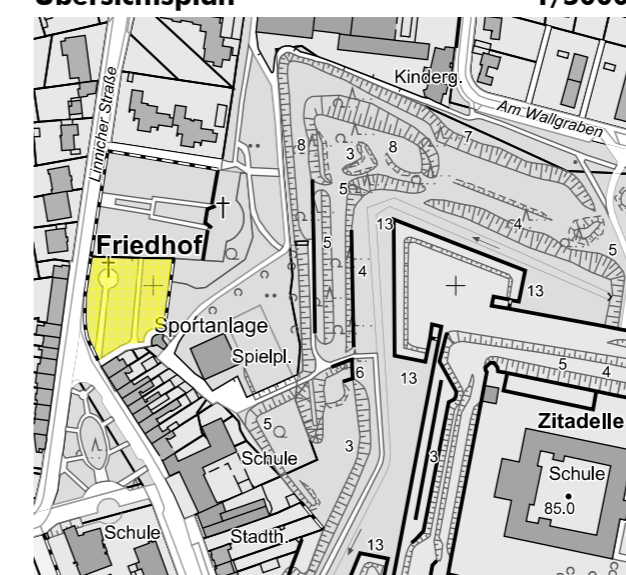
Diese Bauleitplanung ist rechtsverbindlich mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom
03.12.2018

Jülich, den 04.12.2018

Der Bürgermeister

gez.: Fuchs

Übersichtsplan 1/5000



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

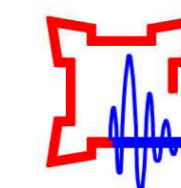
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

D Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)



Anlage 6 zur SY 246/2018

STADT JÜLICH

Der Bürgermeister / PLANUNGSAMT

Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

BEBAUUNGSPLAN NR. A17 I

WESTLICH DER ZITADELLE I

STAND: ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

M 1/500 20.07.2018