

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. 38 „Am Stellwerk“**

(Rechtskraft 14.03.2008)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs.3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die im Plan festgesetzte Firstrichtung kann entsprechend dem " Solar - Beschluss " vom 28.06.2001 abweichen.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den Gebieten mit vorgeschriebener Dachform Satteldach sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist das gewachsene Erdreich an der höchsten überbaubaren Stelle.
- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebens ist das eingedeckte Dach.
- Bei Satteldächern und Pultdächern in maximal zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximale Firsthöhe 9,65 m.
- Bei Pultdächern in maximal dreigeschossiger Bauweise beträgt die maximale Firsthöhe 12,40 m.

### 1.5 Wasserflächen, und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Die Höhenlage der im Plan dargestellten Überschwemmungsfläche des Ellebachs und der dazugehörigen Hochwasserschutzmaßnahmen darf nicht verändert werden.
- Im Bereich der Überschwemmungsfläche sind bauliche – auch nicht genehmigungspflichtige – Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen etc. unzulässig.
- Die Böschung zwischen der Überschwemmungsfläche des Ellebaches und des Mischbaugebietes muss bis zu einer NN-Höhe von 83.09 m erhalten bleiben. Bis zu dieser Höhe sind bauliche – auch nicht genehmigungspflichtige – Anlagen unzulässig.
- Das Geländeniveau des Allgemeinen Wohngebietes am Ellebach kann bis auf Höhe der Deichkrone (83,15 m ü. NN) angefüllt werden. Bei einer möglichen Wiederherstellung der Dammkrone ist auf eine ausreichende Verdichtung und einem Böschungswinkel von nicht mehr als 1:2 zum Ellebach zu achten.

### 1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

#### Bäume

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW**

### 2.1 Äußere Gestaltung

- Die vorgeschriebenen Dachformen sind das Satteldach und das Pultdach. Näheres ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Dachneigung beträgt für das Satteldach 35° bis 45°.
- Die Dachneigung beträgt für das Pultdach 15° bis 30°.
- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigung des Satteldaches auf 40° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist eine andere einheitliche Dachneigung zwischen 35° und 45° möglich.
- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigung des Pultdaches auf 20° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist eine andere einheitliche Dachneigung zwischen 15° und 30° möglich.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.
- Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
- Es sind keine übereinander liegenden Dachgauben zulässig.