

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. 38 "Am Stellwerk", 1. Änderung**  
(Rechtskraft 08.05.2009)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 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.

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 Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebens ist das eingedeckte Dach.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NW**

2.1 Äußere Gestaltung

- 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.