

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. 70.5 „Am Blauen Stein“, 3. Änderung**  
(Rechtskraft: 22.05.2009)

**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.

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

- In Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 v.H. überschritten werden.

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

- Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Offene oder überdachte Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5 m hinter der abschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den mit WA gezeichneten Bereichen sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

1.5 Pflanzgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

- Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sind je 115 m<sup>2</sup> mind. 1 Laubbaum von mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

### 1.5.2 Bepflanzung auf privaten Grundstücken

- Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Fläche ist mind. 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Gehölze sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

### 1.6 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist.
- Die Straßentwässerung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

## **2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW**

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### 2.1.1 Dachform

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

#### 2.1.3 Dachneigung

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.
- Bei Doppelhausbebauung in der offenen Bauweise wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

#### 2.1.4 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur gedeckte Farbtöne in rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### 2.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune bis zu 1 m Höhe oder lebende Hecken zulässig (s. Pflanzliste in der Begründung). Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände, terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer maximalen Länge von 6 m je Grundstücksseite.

#### 2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

## Auszug aus der Begründung (Pflanzliste)

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

### Bäume

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn              |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              |
| Prunus padus        | Traubenkirsche         |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche (Vogelbeere) |

### Sträucher

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel               |
| Corylus avellana    | Haselnuss                |
| Crataegus monogyna  | Weißdorn                 |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen           |
| Frangula alnus      | Faulbaum                 |
| Ligustrum vulgäre   | Rainweide                |
| Ribes nigrum        | Schwarze Johannisbeere   |
| Rosa canina         | Hundsrose                |
| Sambucus nigra      | Holunder                 |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball      |

### Straßenbäume

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Corylus colurna              | Baumhasel                  |
| Crataegus prunifolia         | Pflaumendom                |
| Malus floribunda             | Zierapfel                  |
| Malus moerlandsii „Liset“    | Zierapfel                  |
| Prunus avium „Plena“         | Gefülltblühende Süßkirsche |
| Pyrus calleryana Chanticleer | Stadtbirne                 |