

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 74 "Trierer Straße" der Stadt Jülich  
3. Änderung  
(Rechtskraft 05.11.1994)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung (1\*)  
(Rechtskraft 22.05.1995)

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzVO)
- Bauordnung NW (BauO NRW) vom 26.06.1984
- Gemeindeordnung NW vom 13.08.1984 (GO NRW)

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA – 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – nicht zugelassen. Auf den gleichen Flächen sind Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig.
- 2.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 2.3 Die Oberkante Erdgeschossboden darf nicht höher als 1,0 m über gewachsenem Gelände liegen, gemessen am höchsten Geländepunkt auf den Baufluchten des geplanten Baukörpers.
- 2.4 Sechs Monate nach Einzug in das neu errichtete Gebäude muss das auf dem Grundstück befindliche Altgebäude abgerissen sein.

### 3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 81 BauO NRW

- 3.1 Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z. B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Naturschiefer, Kunstschiefer. Flachdächer sind zu bekieseln, mit Platten zu belegen oder als Dachgärten anzulegen. Die Festsetzungen für die Dachneigungen im Plan gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen.
- 3.2 Für Außenwände ist folgende Gestaltung zulässig:  
  
Putz mit weißer ebener Oberfläche oder Waschputz, Mauerwerk aus Ziegeln, Kalksandsteinen im roten Ziegelnaturton oder weißgestrichen, beton gewaschen oder strukturiert und Holz. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster und Türen. Die gestalterischen Festsetzungen für die Außenwände gelten nur im Geltungsbereich Festsetzung WA - 1.
- 3.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über der angrenzenden bzw. nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig als weiße oder betonfarbene Mauern, Holzzäune, Hecken oder grüne Drahtzäune. Ansonsten sind Einfriedungen in den zuvor beschriebenen Materialien im WA - 1 nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Mülltonnen sind sichtgeschützt in geschlossenen Schränken oder überdachten Mülltonnenplätzen aufzubewahren.

#### 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 6 und 7 sowie den Festsetzungen der Dachform im Plan können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang der geschlossenen Zeile oder der Hausgruppe oder der um einen Wohnhof gruppierten Einzelhäuser gewahrt bleibt oder die Gestaltung des Ortsbildes auf anderem Wege z.B. privatrechtlich gesichert werden kann.

**(1\*)**

*Mit der Änderung wird auch die Errichtung von Krüppelwalmdächern ermöglicht.*

*Der Änderungsbereich entspricht dem Bereich der 3. Änderung.*