

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 80.3 " Nördliche - Victor - Gollancz - Strasse "
(Rechtskraft 10.09.1998)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft 20.12.1999)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 22.04.1993 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NW vom 01.01.1996 (BauO NW)
- Gemeindeordnung NW vom 17.10.1994 (GO NW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Dies gilt nicht für den WA₁ - Bereich.

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

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.
- Es sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.
Dies gilt nicht für den WA₁ - Bereich.

- Für die Anlage der Garagen, offenen und überdachten Stellplätze sowie für Garagenzufahrten darf maximal 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.

2.4 Lage, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die im Plan angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand des aufsteigenden Mauerwerkes darf die im Plan angegebene maximale Traufhöhe, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade, erreichen.
Dies gilt nicht für die Giebelseiten, die höhere Seite des Pultdaches, sowie das oberste Geschoss bei Staffelgeschossen.
- Bei Schrägdächern ist eine nach Süden geneigte Dachfläche vorzusehen, um den eventuellen Einsatz von Sonnenkollektoren optimal zu ermöglichen.
Eine Abweichung von mehr als 25° zur Südausrichtung ist nicht zulässig.
Dies gilt nicht für den WA₂ - Bereich.
- Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 70cm überschreiten.
- **Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.**

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

2.5.1 Bepflanzung

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer Campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Achweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

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

- In der mit ö₁ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche können Spielmöglichkeiten eingerichtet werden.
- Die vorhandene Bepflanzung auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünflächen ist fachgerecht dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Satteldächer sind zulässig.

- Bedachnungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind in Form, Material und Neigung des Hauptdaches zu errichten.
- Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dachaufbauten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dacheinschnitten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.

3.1.3 Dachneigung

- Bei Doppel- und Reihenhausbauung wird Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachneigung möglich.

3.1.4 Dachdeckung

- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitlich schwarze oder rote Dachziegel zulässig. Bei Einigung der Eigentümer sind auch andere einheitliche Dacheindeckungen zulässig.
- Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,0 m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 0,90 m Höhe begrenzt.

3.2.2 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.