

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 95 „Am Ellebach“  
3. Änderung  
(Rechtskraft: 30.11.2007)

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

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Ausgenommen davon ist der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone (in der Planzeichnung als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“, gekennzeichnet); hier dürfen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden.

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

- Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.
- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 9,65 m, bei Sattel, gemessen in der Mitte des Firstes.

#### 1.4 Fläche für Abfallwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für Abfallbeseitigung ist ein Wertstoffbehältersystem anzulegen.

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

- Die Höhenlage des im Plan dargestellten Überflutungsbereichs des Ellebachs darf nicht verändert werden.
- Im Bereich der Überschwemmungsfläche sind bauliche – auch nicht genehmigungspflichtige – Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen etc. unzulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

### 2.1 Äußere Gestaltung

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- 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 Schotterterrassen zu befestigen.
- Es sind keine übereinander liegenden Dachgauben zulässig.

### 2.2 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.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

#### 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