

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 95 "Am Ellebach"

4. vereinfachte Änderung

(Rechtskraft: 09.04.2010)

(Die Änderungen gegenüber den Textfestsetzungen der 3. Änderung sind durch größere Kursivschrift und Durchstreichen mittels Doppelstrich gekennzeichnet.)

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)

- *Die westlichen Baugrenzen dürfen durch aus der Fassade auskragende Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.*
- 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~~ *Gebäudehöhe beträgt 9,65 m, bei Sattel, gemessen in der Mitte des Firstes = 10,00 m, bei geneigten Dächern gemessen in der Mitte des Firstes, bei Flachdächern gemessen bis Oberkante Attika.*

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 *bzw. graue* 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