

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Broich Nr. 5 " Apfelblütenweg "

(Rechtskraft 02.11.1996)

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche von 1.896 m<sup>2</sup> außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf der Parzelle Gemarkung Jülich, Flur 6, Flurstück Nr. 495 festgesetzt.

(s. Anlageplan zur Begründung )

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (Plan ZV)
- Bauordnung NRW vom 26.06.1984 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 13.08.1984 (GO NRW)

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

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

##### 2.1.2 Dorfgebiet MD

- Im Dorfgebiet sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

##### 2.1.3 Mischgebiet MI

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 sowie Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

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

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

- In den WA<sub>1</sub>- Gebieten sind max. zwei Wohnungen pro Grundstück zulässig.

#### 2.4 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.

- In den mit WA<sub>1</sub> gekennzeichneten Wohngebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten) max. 2 Aufstellmöglichkeiten je Nutzungseinheit pro Grundstück zulässig. Ausnahme: Bei einer Nutzungseinheit pro Grundstück sind max. 4 Stellplätze zulässig.

#### 2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 25 % der im alten Bebauungsplan Broich Nr. 2 gekennzeichneten Verkehrsflächen sind zu entsiegeln.

#### 2.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die im Plan angegebenen Trauf- und Firsthöhen 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 Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.

#### 2.7 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern. Näheres regelt § 51a Landeswassergesetz (LWG).

#### 2.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlicher Grünfläche zu pflanzenden Gehölzstreifen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher 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

- Eine Ausnahme von dieser Pflanzpflicht wird bei notwendigen Einfahrten parallel zur Grundstücksgrenze zugelassen.
- Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß oben aufgeführter Pflanzliste zu bepflanzen.
- Pro 100 qm öffentliche Verkehrsfläche ist ein einheimischer standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- Je Straße ist nur eine Baumart zu verwenden. Auf der Parzelle "Apfelblütenweg" sind Zieräpfel oder Apfelsorten zu verwenden.
- Pro 50 qm öffentliche Grünfläche ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 3 qm vorzusehen.
- In den WA<sub>1</sub>- und MD-Gebieten sind mindestens die Hälfte der Dach- oder Fassadenflächen mit Kletterpflanzen (z. B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Blauregen, Knöterich) bzw. mit geeigneten Pflanzen für die Dachbegrünung (z. B. Mauerpfeffer, Fetthenne, Dachwurz, Zittergras, Segge, Schafgarbe) zu begrünen.
- Je vollendete 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- Je angefangene 3 Stellplätze bzw. Garagenstellplätze ist ein Laubbaum gemäß o. a. Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

### 3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NRW

#### 3.1 Äußere Gestaltung

##### 3.1.1 Dachform

- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind an Form, Material und Neigung des Hauptdaches anzupassen.
- Flachdächer 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 Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

### 3.1.3 Dachneigung

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.
- Bei Doppelhaus- und Reihenhausbebauung wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

### 3.1.4 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur Farbtöne in rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig. Ausnahme: Rot, braun, grau und anthrazit sind zulässig, wenn gleichfarbige Dacheindeckung gewährleistet ist.

## 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

### 3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken oder Maschendrahtzäune sowie transparente Holzzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) sind keine Einfriedungen zulässig. Eine Ausnahme bilden die festgesetzten Pflanzstreifen für Feldgehölze.

### 3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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