

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 12
"Am Wallgraben"
1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft 13.05.2005)

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. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Die Obergrenze der GRZ von 0.6 kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um 15 % überschritten werden.

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

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen und Baulinien um max. 150 cm überschreiten.

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

- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzliste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu verwenden.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

2.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig und dürfen mit ihrer Oberkante maximal 4,00 m über OK Gelände angebracht werden.

2.2 Äußere Gestaltung

- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- Es sind hochstehende Fensterflügelformate vorzusehen.
- Die Fassadengestaltung der zu errichtenden Baukörper erfolgt einheitlich in Form, Farbe und Materialien. Dies gilt nicht für Innenhoffassaden.

Anlage zur Begründung

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffliiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Bebauungsplan Jülich Nr. 12 „Am Wallgraben“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangszustand)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			m ²	%				
1	1.1	versiegelte Fläche	1.675,00		0	1	0	0,00
2	4.1	Rasenfläche	4.792,00		2	1	2	9.584,00
			6.467,00		Gesamtflächenwert A			9.584,00

B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangszustand)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)		Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			m ²	%				
1		WA-Fläche	6.467,00					
	1.1	versiegelte Fläche	4.850,00	75	0	1	0	0,00
	4.1	Ziergarten	1.617,00	25	2	1	2	3.234,00
			6.467,00		Gesamtflächenwert B			3.234,20

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B : 3.234,00 - Gesamtflächenwert A : 9.584,00)	-6.350,00
---	------------------

Das Ergebnis zeigt, dass ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erzielt werden kann.

6.350 ökologische Punkte müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auf der Grünlandfläche Gemarkung Barmen, Flur 10, Parzelle 412 mit der Wertigkeit von 4 öP/qm wird ein Auwald entwickelt, der eine Wertigkeit von 7 öP/qm hat. Aus der Berechnung $6.350 / (7 - 4)$ ergibt sich eine anzupflanzende Fläche von 2.120 qm.