

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 70.1
"Möhnenwinkel/Lich-Steinstraß"

7. Änderung
(Rechtskraft 05.09.1991)

Ausschluss von Ausnahmen in WA-Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 sind unzulässig.

Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), sind 8 Laubbäume von mind. 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung auf privaten Grundstücken

Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ist nur ein Anteil von 10 % Nadelgehölzen zulässig. Je 150 qm der nicht überbaubaren Flächen ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Firstrichtung (nur im WA-Bereich)

Der First der Häuser ist west-/östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von dieser Firstrichtung um 20° abgewichen werden.

Zulässige Grundflächen § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In Abweichung von § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 von Hundert überschritten werden.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

nördlicher WA-Bereich, geschlossene Bauweise
Kindergarten, Flächen für Gemeinbedarf
Sockel und Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf an der höchsten überbauten Stelle +/- 0 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Matthiasplatz) liegen.

südlicher WA-Bereich, offene Bauweise
Sockel und Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf an der höchsten überbauten Stelle +/- 0,50 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Drempel und Drempelhöhen (nur im WA-Bereich)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird von der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.

Dachneigungen/Dacheindeckungen (nur im WA-Bereich)

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach (Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden).

Einzelhäuser sind mit einer Dachneigung von 30-45° auszuführen.

Doppel- bzw. Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen.

Für die Eindeckung der Dachflächen sind nur Dachpfannen oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der Dachfläche sind zulässig.

Einfriedigungen (nur WA-Bereich)

Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Einfriedigungen zum Nachbarn im rückwärtigen Grundstücksbereich sind als Maschendrahtzaun bis zu 0,80 m Höhe auszuführen.

Außenanlagen

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/Zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.