

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 74
"Trierer Straße"
(Rechtskraft 01.11.1979)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung (1*)
(Rechtskraft 25.10.1980)

einschließlich 2. vereinfachte Änderung (2*)
(Rechtskraft 25.10.1980)

1. Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – nicht zugelassen. Auf den gleichen Flächen sind Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.
2. Im Geltungsbereich der Festsetzungen WA 1 sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie den Garagen- und Hauseingängen offen zu gestalten als Ergänzung der Verkehrs- und Grünflächen (Wohnbereichstraße), d.h.
 - Einfriedungen sind nicht zulässig,
 - Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzubewahren in geschlossenen Schränken oder überdachten Mülltonnenplätzen,
 - herausragende Türüberdachungen aus Kunststoff und ähnlichen Materialien sind unzulässig.
3. Einfriedungen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen bis zu einer Höhe von 1,8 m über der angrenzenden bzw. nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig als weiße oder betonfarbene Mauern, Holzzäune oder grüne Drahtzäune.
Ansonsten sind Einfriedungen in den zuvor beschriebenen Materialien im WA 1 nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
4. Im Geltungsbereich der Festsetzung WA 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
5. Die Festsetzung der OKF-Höhen im Plan beziehen sich auf Oberkante Fußboden des Eingangsgeschosses. Versetzt geschossige Bauweisen sind zulässig, wenn die Oberkante Fußboden der höherliegenden Erdgeschossenebene die OKF-Höhe um weniger als 1,0 m überschreitet.
6. Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Naturschiefer, Kunstschiefer. Flachdächer sind zu bekieseln, mit Platten zu belegen oder als Dachgärten anzulegen. Die Festsetzungen für die Dachneigungen im Plan gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen.
7. Für Außenwände ist folgende Gestaltung zulässig:

Putz mit weißer ebener Oberfläche oder Waschputz, Mauerwerk aus Ziegeln, Kalksandsteinen im roten Ziegelnaturton oder weißgestrichen, Beton gewaschen oder strukturiert und Holz. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen. Die gestalterischen Festsetzungen für die Außenwände gelten nur im Geltungsbereich Festsetzung WA 1.

8. Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 6 und 7 sowie den Festsetzungen der Dachform im Plan können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang der geschlossenen Zeile oder der Hausgruppe oder der um einen Wohnhof gruppierten Einzelhäuser gewahrt bleibt oder die Gestaltung des Ortsbildes auf anderem Wege z. B. privatrechtlich gesichert werden kann.

(1*) für die weitere Regelung der Bebauung auf dem Grundstück, Zuteilungsnummer 18:

Die Baulinie wird in eine Baugrenze umgewandelt. Der Standort für die Garage wird in die nordöstliche Grundstücksecke verlegt.

(2*)

1. *Die Festsetzung der Dachform Flachdach für die Grundstücke, Zuteilungsnummer 27 bis 32, wird in Satteldach 30° geändert. Die Hauptfirstrichtung wird auf die Nord-Süd-Richtung festgelegt. Die in der Bauzeile befindlichen Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Die Flachdächer der Garagen sind auf die Höhe der Erdgeschossdecke zu begrenzen. Die Garagen der Grundstücke mit den Zuteilungsnummern 28 bis 31 sind jeweils paarweise an der Grundstücksgrenze zu errichten.*
2. *Die festgesetzten Höhen für die Oberkante Fußbodenhöhe (OKF) werden in Maximalhöhen geändert. Die genauen Höhen sind mit der Bauaufsicht abzustimmen.*