

STADT JÜLICH
BEBAUUNGSPLAN KOSLAR NR. 24
- KREISBAHNHOF III -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Rechtskraft 13.08.2010)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO),

MI 1

Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. (2) BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

§ 6 (2)

1. Wohngebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sowie § 6 (3)

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

MI 2

Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. (2) BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

§ 6 (2)

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sowie § 6 (3)

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoßhöhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
max. + 0,5 m	max. + 7,0 m	max. + 11,0 m

Die Bezugshöhe (BZH) wird mit 77,50 m ü. NN festgelegt. Als Messpunkt dient die Oberkante des Mischwasserkanaldeckels (OKD) vor der Plangebietsgrenze an der Rurauenstraße, die nachrichtlich 77,27 m ü. NN ist.

Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Als First für die Satteldächer gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

Als First für die Pultdächer gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf innerhalb der MI 1 und MI 2 Gebiete durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des MI dürfen Vorbauten (z. B. Eingangsüberdachungen, Rampen oder der gleichen) die Baugrenze um 3,00 m überschreiten.

Überdachte Unterstellplätze (z. B. für Fahrräder, Einkaufswagen oder dergleichen) sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die Berechnung der notwendigen Mindestanzahl der Stellplätze gilt die Anlage zu § 51 VV BauO NW, Nr. 1, 2 und 3, mit der jeweils höchsten zur Berechnung anzusetzenden Quadratmeterzahl ohne Berücksichtigung des Besucheranteils.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW

1. Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° festgesetzt.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtlänge maximal bis zu Zweidrittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die Abstände der Dachgauben müssen zu den Giebelwänden und Giebeltrennwänden mindestens 1,25 m betragen.

3. Fenster

An der südwestlichen Baugrenze des Baufensters MI 2 zum angrenzenden Baufenster MI 1 dürfen nur Fenster an einem Gebäude eingebaut werden, die nicht zum Öffnen sind.