

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich-Koslar Nr. 22 "Rathausstraße"
(Rechtskraft: 31.08.2007)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft: 21.11.2008)

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. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

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

Im Bereich der Überschwemmungsfläche sind bauliche – auch nicht genehmigungspflichtige – Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen etc. unzulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB , § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg).

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe des Wohnhauses einheitlich auf mindestens 0,40 m über dem Bezugspunkt angesetzt.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebens ist das eingedeckte Dach.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Firsthöhe 9,65 m, gemessen in der Mitte des Firstes.

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45° zulässig.

Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Es sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.

Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.