



## Textliche Festsetzungen

### **zum Bebauungsplan Jülich Nr. 2 „An der Ölmühle“**

#### **1. Änderung**

(Rechtskraft: 27.07.2012)

#### **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.

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

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

##### 1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird einheitlich auf mindestens 0,50 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.
- Die maximale Gebäudehöhe im WA<sub>3</sub> und WA<sub>5</sub> beträgt 12,00 m und bezieht sich auf die Differenz zwischen angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche und oberstem Abschluss des Daches.
- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

##### 1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Artenliste, die den Textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt ist, zu verwenden.
- Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste, die der Anlage zu entnehmen ist, zu bepflanzen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

### Äußere Gestaltung

- Innerhalb des WA<sub>1</sub> ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach.  
Innerhalb des WA<sub>2</sub> und des WA<sub>4</sub> ist die vorgeschriebene Dachform das Sattel- sowie das Walmdach.  
Innerhalb des WA<sub>3</sub> ist die vorgeschriebene Dachform das Sattel-, Walm- sowie das Zeltdach.  
Innerhalb des WA<sub>5</sub> sind alle Dachformen, ausgenommen Flachdächer, zulässig.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Innerhalb des WA<sub>1</sub>, des WA<sub>2</sub> und des WA<sub>4</sub> beträgt die Dachneigung 30 – 42° (als Mindest- bzw. Höchstmaß).  
Innerhalb des WA<sub>3</sub> beträgt die Dachneigung 25 – 42° (als Mindest- bzw. Höchstmaß).
- Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Es sind keine übereinander liegenden Dachgauben zulässig.
- Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

## Anlage zu den Textlichen Festsetzungen

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

Pflanzliste A, Grünstreifen entlang der östlichen Bebauungsplangrenze:

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i>                    | - | Feldahorn                 |
| <i>Alnus glutinosa</i>                   | - | Schwarzerle               |
| <i>Cotoneaster dielsianus</i>            | - | Graue Felsenmispel        |
| <i>Kerria japonica</i>                   | - | Ranunkelstrauch           |
| <i>Ligustrum obtusifolium regelianum</i> | - | Buschliguster             |
| <i>Lonicera caerulea</i>                 | - | Blaue Heckenkirsche       |
| <i>Lonicera ledebourii</i>               | - | Schwarzrote Heckenkirsche |
| <i>Prunus avium</i>                      | - | Vogelkirsche              |
| <i>Ribes aureum</i>                      | - | Gold-Johannisbeere        |
| <i>Ribes sanguineum</i> „Atrorubens“     | - | Blut-Johannisbeere        |
| <i>Ribes alpinum</i> „Schmidt“           | - | Alpen-Johannisbeere       |
| <i>Rosa arvensis</i>                     | - | Feldrose                  |
| <i>Spiraea arguta</i>                    | - | Schneespiree              |
| <i>Symphoricarpos albus laevigatus</i>   | - | Schneebeere,              |

als Heister 2 x v. und Sträucher 2 x v.

Pflanzliste B, Saumbereich entlang des südlichen Uferbereiches des Mühlenteiches:

|                           |   |              |
|---------------------------|---|--------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | - | Schwarzerle  |
| <i>Carpinus betulus</i>   | - | Hainbuche    |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche        |
| <i>Prunus avium</i>       | - | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>      | - | Stieleiche   |
| <i>Salix aurita</i>       | - | Ohrweide     |
| <i>Salix caprea</i>       | - | Salweide     |
| <i>Salix cinerea</i>      | - | Aschweide    |
| <i>Salix viminalis</i>    | - | Korbweide,   |

als Heister 2 x v. und Sträucher 2 x v. im Raster 2 m x 1 m.

Pflanzliste C, Maßnahmenfläche zwischen L 136 und nördlichen Uferbereiches des Mühlenteiches:

|                           |   |                        |
|---------------------------|---|------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | - | Schwarzerle            |
| <i>Carpinus betulus</i>   | - | Hainbuche              |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - | Hartriegel             |
| <i>Corylus avellana</i>   | - | Haselnuss              |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche                  |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | - | Rainweide              |
| <i>Prunus avium</i>       | - | Vogelkirsche           |
| <i>Prunus padus</i>       | - | Traubenkirsche         |
| <i>Quercus robur</i>      | - | Stieleiche             |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | - | Faulbaum               |
| <i>Ribes nigrum</i>       | - | Schwarze Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i>        | - | Hundsrose              |
| <i>Salix alba</i>         | - | Silberweide            |
| <i>Salix aurita</i>       | - | Ohrweide               |
| <i>Salix caprea</i>       | - | Salweide               |

|                 |   |                      |
|-----------------|---|----------------------|
| Salix cinerea   | - | Aschweide            |
| Salix viminalis | - | Korbweide            |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball, |

als Heister 2 x v. und Sträucher 2 x v. im Raster von 2 m x 1 m.

Im Bereich der privaten Grünflächen bzw. auf den privaten Grundstücksflächen:

Bäume:

|                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| Acer platanoides   | - | Spitzahorn     |
| Alnus glutinosa    | - | Schwarzerle    |
| Fraxinus excelsior | - | Esche          |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche      |
| Prunus avium       | - | Vogelkirsche   |
| Prunus padus       | - | Traubenkirsche |
| Quercus robur      | - | Stieleiche     |

Sträucher:

|                   |   |                        |
|-------------------|---|------------------------|
| Acer campestre    | - | Feldahorn              |
| Cornus sanguinea  | - | Hartriegel             |
| Corylus avellana  | - | Haselnuss              |
| Ligustrum vulgare | - | Rainweide              |
| Ribes nigrum      | - | Schwarze Johannisbeere |
| Rosa canina       | - | Hundsrose              |
| Sambucus nigra    | - | Holunder               |
| Viburnum opulus   | - | Gemeiner Schneeball    |

Straßenbäume:

|                  |   |                |
|------------------|---|----------------|
| Alnus glutinosa  | - | Schwarzerle    |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche      |
| Prunus padus     | - | Traubenkirsche |