

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. 95 „Am Ellebach“
ohne WA₁-Bereich
(Rechtskraft 31.05.1997)

einschl. 2. vereinfachte Änderung ^{*1}
(Rechtskraft 13.11.1999)

einschl. 4. Änderung ^{*2}
(Rechtskraft 15.02.2008)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzVO)
- Bauordnung NW vom 26.06.1984 (BauO NW)
- Gemeindeordnung NW vom 13.08.1984 (GO NW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2.1.2 Mischgebiet

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro *Wohngebäude* ^{*2} zulässig.

2.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den WA + MI-Gebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die im Plan angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.

2.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Bepflanzung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Entlang der im Plan markierten Grenzen sind auf den privaten Grundstücken Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2 m zu pflanzen. Eine Ausnahme von dieser Pflanzpflicht wird bei notwendigen Einfahrten zugelassen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer Campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Ufer naturnah zu gestalten.

2.5.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen für öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu bepflanzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Mansarddächer sind unzulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind in Form, Material und Neigung des Hauptdaches zu errichten.
- Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Dachneigung

- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

3.1.4 Firstrichtung

- Der First des Hauses ist west-östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von dieser Firstrichtung um max. 20° abgewichen werden. Die Firstrichtung der Häuser wurde festgesetzt, um die Nutzung von Solarenergie in der Dachfläche zu ermöglichen.

*(*1) 2. vereinfachte Änderung für die Flurstücke 780, 781*

***Für diesen Bereich entfällt die gestalterische Festsetzung
Nr. 3.1.4 Firstrichtung***

3.1.5 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur Farbtöne in rot, braun, anthrazit, grau und schwarz zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind nur schwarze einheitliche Dacheindeckungen zulässig. Bei Einigung der Eigentümer sind auch die oben genannten Farben zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Wenn nichts anderes festgesetzt ist, sind als Einfriedungen nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

3.2.3 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.