

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Jülich-Welldorf Nr. 01 „Schulstraße“
(Rechtskraft 18.09.1980)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft 06.02.1985)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG (1. DVO) i. d. F. der dritten Durchführungsverordnung zur Änderung der 1. DVO vom 21.04.1970.
- Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (PlanZVO).
- Bauordnung NW i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz vom 15.07.1976.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Bundesrecht)

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Für die mit WA + gekennzeichneten Gebiete sind außerdem die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Einrichtungen nicht zulässig.

2.1.2 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

- Die in § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 6, 7 u. 10 genannten Einrichtungen sind nicht zulässig. Außerdem sind nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächern, Erker, Balkone) um maximal 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen, insbesondere auch Einfriedungen, sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO), jedoch nur hinter der vorderen Baugrenze.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- Garagen müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m im Mittel (i. M.) über der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße, Weg) liegen. Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn Grundstücke höher als i. M. 0,50 m über der Straßenkrone liegen.
- Versetztgeschossige Bauweisen sind zulässig, wenn die Oberkante Fußboden des höherliegenden Erdgeschossteiles die festgesetzte OKF-Höhe um weniger als 1,00 m überschreitet.

2.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BBauG)

- Für eine 3,0 m breite Zone entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Streifen ist so zu bepflanzen, dass eine optische Abschirmung der baulichen Anlagen in Richtung freier Feldflur erreicht wird.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Landesrecht) (§ 9 Abs. 4 BBauG; § 4 der 3. DVO zum BBauG; § 103 BauO NRW)

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Die für die jeweiligen überbaubaren Flächen zulässigen Neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung zwischen 35 – 40° (einschl.) bis zu einer Gesamtlänge von der halben Trauflänge zulässig.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufoberkante des Dachaufbaues nicht überschreiten.

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

3.1.3 Kniestöcke (Drempel)

- Kniestöcke sind nicht zulässig.

3.1.4 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer. Nicht zulässig ist Dachpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15° an baulichen Nebenanlagen.
- Für Außenwände sind Materialien zu verwenden, die nicht farbig (d.h. weiß, grau oder schwarz) sind. Außerdem sind Ziegel in rotem Naturton und alle natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) zulässig. Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen sowie Dachpappe ist nicht zulässig. Die o. g. Tönungen weiß, grau, schwarz und Naturtöne gelten nicht als Festsetzung für untergeordnete Bauteile wie z. B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen.
- Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material- u. Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.

3.1.5 Ausnahmen

- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen 3.1.1; 3.1.2; 3.1.4. können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang der geschlossenen Zeile oder Hausgruppe oder der um einen Wohnhof gruppierten Einzelhäuser gewahrt bleibt oder die Gestaltung des Ortsbildes auf anderem Weg, z. B. privatrechtlich, gesichert werden kann.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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