

**VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Sträßensplattung, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Fläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Bereiche

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Grünfläche (priv.)
- Grünfläche (öff. lich)
- Spielfeld
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Badeplatz, Freibad
- Zellplatz

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

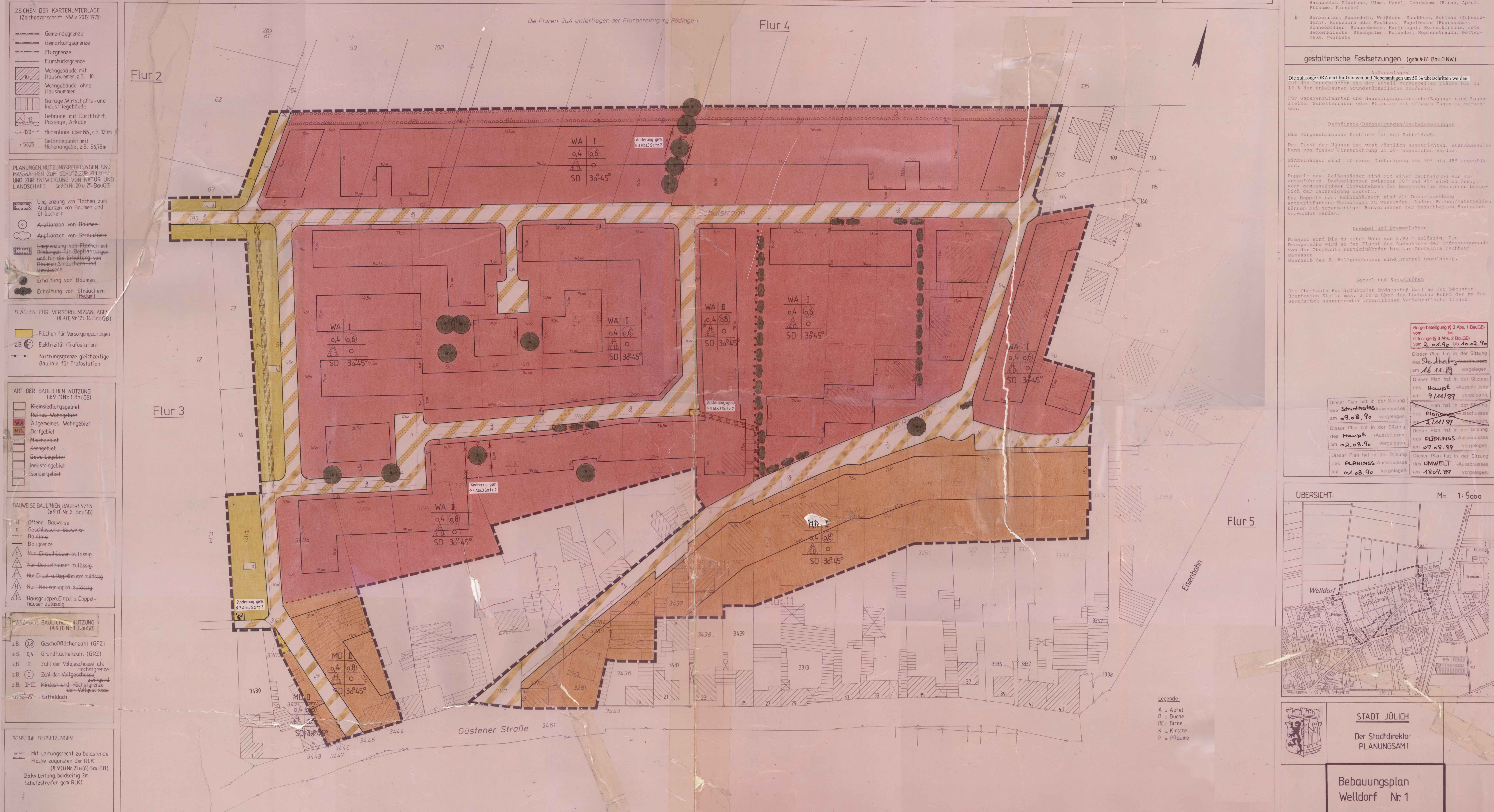
**Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Jülich hat in seiner Sitzung am 09.08.1990 gem. § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB den Bebauungsplan wie folgt geändert:

- Die Bitte des W. Breuer wird berücksichtigt. Die drei im Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden herausgenommen. Die Baugrenze wird erweitert. Gemäß Forderung der Unteren Landschaftsbehörde sind für jeden weggefallenen Baum drei hochstämmige Obstbäume auf demselben Grundstück zu pflanzen.
- Der Antrag des Hans Hucko wird berücksichtigt. Die Festsetzung erhaltenswerter Bäume wird zurückgenommen, und die Baugrenze wird erweitert. Gemäß Forderung der Unteren Landschaftsbehörde sind ersatzweise drei hochstämmige Obstbäume auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Die Bitte der Rhein-Eifel- und Kreiswerke wird berücksichtigt. Das Leitungsrecht und die Versorgungsfläche werden im Bebauungsplan eingetragen.

**Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß Ratsbeschluss vom 09.08.1990 (gem. § 3 (3) Satz 2)**

- Auf dem Grundstück Gemarkung Welldorf, Flur 4 Flurstück Nr. 27, sind 3 hochstämmige Obstbäume alter Sorten gemäß der der Begründung beigefügten Liste zu pflanzen.
- Auf dem Grundstück Gemarkung Welldorf, Flur 11 Flurstück Nr. 20/103, sind 3 hochstämmige Obstbäume alter Sorten gemäß der der Begründung beigefügten Liste zu pflanzen.



**textliche Festsetzungen**

Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) (Anlagen zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) sind nicht zulässig.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt:

Je 2 qm Pflanzfläche ist ein Strauch, je 4 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Zulässig sind folgende heimische Bäume und Sträucher:

- Buche, Eiche, Linde, Ahorn, Weide, Esche, Birke, Erle, Heibohne, Platane, Ulme, Hasel, Obstbäume (Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche)
- Berberitze, Sauerdorn, Weißdorn, Sanddorn, Schlehe (Schwarzdorn), Kreuzdorn oder Faulbaum, Vogelbeere (Eberesche), Schneeball, Mirtill, Mispel, Korbweide, rote Heckenkirsche, Stechpalme, Holunder, Hopfenstrauch, Götterbaum, Weinebe

**gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 BauONW)**

**Außenanlagen**

Die zulässige GRZ für Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Für den Grundstücken mit bestmöglicher Fläche von 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagenzufahrten und Hauszugangsbereiche/Zugänge sind Rasen, Steine, Schotterterrassen oder Pflaster mit offenen Fugen anzuwenden.

**Dachfeste/Dachneigungen/Dachneigungen**

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

Der First der Häuser ist west-/östlich auszurichten. Ausnahmeweise kann von dieser Firstrichtung um 20° abgewichen werden.

Einzelhäuser sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

Doppel- bzw. Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen. Dachneigungen zwischen 30° und 45° sind zulässig, wenn gegenseitiges Einvernehmen der benachbarten Bauherren bezüglich der Dachneigung besteht.

Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind die Dachneigungen bei antizipatorischer Dachneigung zu verwenden. Andere Farben können bei gegenseitigem Einvernehmen der benachbarten Bauherren verwendet werden.

**Drempel und Drempelhöhen**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Dachhaut gemessen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.

**Sockel und Sockelhöhen**

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf an der höchsten Überbauten Stelle max. 0,50 m über den höchsten Punkt der an dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Bürgerbeteiligung ist bis zum 2.01.90 bis 10.02.90

Dieser Plan hat in der Sitzung des **Stadtrates** am 16.11.89 vorgelegen.

Dieser Plan hat in der Sitzung des **Haupt-Ausschusses** am 9.11.89 vorgelegen.

Dieser Plan hat in der Sitzung des **Planungsausschusses** am 2.08.90 vorgelegen.

Dieser Plan hat in der Sitzung des **Planungsausschusses** am 01.08.90 vorgelegen.

Dieser Plan hat in der Sitzung des **Umweltausschusses** am 18.04.89 vorgelegen.

**ÜBERSICHT:** M: 1:5000

Welldorf

B-Plan Welldorf mit Schulstraße

**Legende:**

- A = Apfel
- B = Buche
- BE = Birne
- K = Kirsche
- P = Pflaume

**STADT JÜLICH**

Der Stadtdirektor  
PLANUNGSAMT

**Bebauungsplan Welldorf Nr. 1 „Schulstraße“ 2. Änderung**

Maßstab: 1:500

Gemarkung: Welldorf 4, 11

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

geändert nach Beratung am 10. Juni 1990

21. März 89

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BauVO) Planzieltverordnung vom 30.11.1981 (PlanVO) Baunutzungsverordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (BauONW)

Gemeindeordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GO NW)

Bekanntmachungsverordnung vom 14.12.1989 (Bekanntm. VO)

Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGB)

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Katasterzustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

Stand des Katasterzustandes: Jul. 1987

Jülich, den 09.09.1990

Gemäß § 61 und 2 BauGB beschloß der Rat der Stadt Jülich am 30.01.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Jülich, den 14.08.1990

Nach Beschluß des Rates vom 23.06.1988 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 04.08.1988 bis 26.08.1988 stattgefunden.

Jülich, den 14.08.1990

Dieser Plan hat nach Beschluß des Rates vom 16.11.1989 und öffentlicher Bekanntmachung vom 14.12.1989 gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung vom 02.08.1990 bis 10.02.1990 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Jülich, den 14.08.1990

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 09.08.1990 vom Rat der Stadt als Sitzung beschlossen worden.

Jülich, den 14.08.1990

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 2.08.1990 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 19.08.90.

Az. 35.2.12-1911-2068/90

Köln, den 02.09.90

Der Regierungspräsident

Die höhere Verwaltungsbehörde hat bis zum 14.12.1990 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Mit Bekanntmachung vom 14.12.90 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Jülich, den 24.12.90

Der Stadtdirektor