

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 4 "Auf der Klaus" südlich der Straße "Auf der Klaus" einschl. dieser Straße
(Rechtskraft: 25.05.1996)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft: 06.03.1999)

einschließlich 2. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft: 12.06.2009)

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Stetternich Nr. 4 „Auf der Klaus“, von 4.547 m² außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf den Parzellen Gemarkung Jülich, Flur 6, Flurstück Nr. 495 (2.429 m²) und Gemarkung Jülich, Flur 9, Flurstück 538 (2.118 m²) festgesetzt.
(s. Anlageplan zur Begründung)

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Planungsrechtlichen Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

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

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

- In Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 v. H. überschritten werden.

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

- Es sind maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

2.4 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 Wohngebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) maximal 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

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

- Die im Plan angegebenen First - und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangseitigen Fassade.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.
- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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

2.6.1 Bepflanzung auf privaten Grundstücksflächen

- Mindestens 25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 qm der nicht bebaubaren Fläche ist mind. 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

2.7 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Regenabwässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu verrieseln. (Hinweise im geotechnischen Bericht, kann im Planungsamt eingesehen werden.)

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1.1 Dachform

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.

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

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.
- Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung in der offenen Bauweise wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

3.1.4 Firstrichtung

- Der First ist west - östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von dieser Firstrichtung um maximal 20° abgewichen werden.

3.1.5 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckung sind nur gedeckte Farbtöne in rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00 m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie ist auf 1,00 m Höhe begrenzt
- Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m 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 Außenanlagen

- Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche / Zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.