

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. A20 „Am Wallgraben II“**  
(Rechtskraft: 21.08.2015)

**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  
- Vor die Außenwand vorstehende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachung sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 50 cm überschreiten.
- 1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. Nr.2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)  
- Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der nachrichtlich übernommene und im Bebauungsplan gekennzeichnete Punkt (Kanaldeckel) in der Straße „Am Wallgraben“ mit einer Höhe über NN von 85,90 m.
- 1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

**Bäume**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne, Holzbirne
Prunus avium	-	Wilde Vogelkirsche, Süßkirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche, Wintereiche
Quercus robur	-	Stieleiche, Sommerliche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde, Steinlinde

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Rainweide, gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schlehdorn
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Ohrweide, Salbeiweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

**2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW**

- 2.1 Äußere Gestaltung  
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.