

Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben - und Erschließungsplan Jülich Nr. 4 „Berliner Straße“

(Rechtskraft 12.06.1999)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NW vom 01.01.1996 (BauO NW)
- Gemeindeordnung NW vom 17.10.1994 (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.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

2.2.2 Besonderes Wohngebiet

- Im besonderen Wohngebiet sind die in § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

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

- Im Bereich der I-geschossigen Bebauung beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,50 m über Gelände, bezogen auf die NN - Höhe 80,60 m.
- Im Bereich der II-geschossigen Bebauung beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,50 m über Gelände, bezogen für den GH₁ - Bereich auf die NN - Höhe 81,10 m, für den GH₂ - Bereich auf die NN - Höhe 80,60 m.
- Vor die Außenwand vortretende Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone und Eingangsüberdachungen) dürfen die Baugrenzen um max. 200 cm überschreiten.

- Zwischen den Baugrenzen BG 1 und BG 2 sind nur Balkone zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze BG 2 ist unzulässig.

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

2.3.1 Bepflanzung

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

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 europaeus	-	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

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

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

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Alle Dachformen sind zulässig. Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°).

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dachaufbauten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dacheinschnitten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.

3.1.3 Dachneigung

- Bei Doppel- und Reihenhausbauung wird Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachform und Dachneigung möglich.

3.1.4 Dachdeckung

- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitlich schwarze oder rote Dachziegel oder -steine zulässig. Bei Einigung der Eigentümer sind auch andere einheitliche Dacheindeckungen zulässig.
- Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, 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 Einfriedung 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 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

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