



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich Nr. A 14 „Alte Fachhochschule“ (Rechtskraft: 01.08.2018)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt.

Die zulässigen Nutzungswerte sind mit der nachstehenden Festsetzungstabelle bestimmt:

Festsetzungstabelle

	GZ	GRZ	GFZ	Bauweise	TH max.	GH max.	zulässige Dachformen
WA ₁	II	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA ₂	I	0,4	-	o	5,5 m	8,5 m	SD
WA ₃	(II)	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	SD, WD, ZD
WA ₄	III	0,4	1,2	o	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA ₅	(III)	0,5	1,2	o	10,5 m	13,5 m	FD, PD, ZD, WD
WA ₆	II	0,4	0,8	o	7,5 m	10,5 m	FD, PD

Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁ /WA₂ /WA₃ und WA₆) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

„Tektonische Störzone“

Die umgrenzte Fläche einer bewegungsaktiven tektonischen Störung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ebenfalls nicht zulässig.

5. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Pflanzliste zu verwenden. Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

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

6. Erforderliche Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 BauO NRW

Für jede Wohneinheit ist jeweils ein unabhängig anfahrbarer Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Für jede Wohneinheit sind jeweils zwei Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück vorzusehen.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 88 BauO NRW¹⁾

7.1 Dachform

Innerhalb des WA₁ und WA₃ sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

Innerhalb des WA₂ sind nur Satteldächer zulässig.

Innerhalb des WA₄ und WA₅ sind Flach-, Pult-, Zelt- und Walmdächer zulässig.

Innerhalb des WA₆ sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

7.2 Dacheindeckungsmaterialien

Es sind nur schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

7.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen können Hecken, Drahtzäune oder sonstige offene Einfriedungen verwendet werden. Die Verwendung von Betonzäunen ist unzulässig.

Türe und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum ragen und nicht nach der Straßenseite zu öffnen sein.

Entlang der zentralen Haupteinfriedungsstraße sind beidseitig Flächen festgesetzt, mit der baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhenbeschränkung bis max. 1,2 m beaufschlagt werden.

7.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

1) vom 15. Dezember 2016 GV.NRW.S.1162 ff.

Pflanzlisten

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Pyrus communis</i>	-	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	-	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	-	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Aschweide
<i>Salix viminalis</i>	-	Hanfweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball