

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich-Koslar Nr. 23 „Bebauung alter Sportplatz“
(Rechtskraft: 30.11.2007)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft 16.05.2008)

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.

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

- Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB , § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen und des Grundstücks ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Firsthöhe 9,65 m, gemessen in der Mitte des Firstes.
- In dem im Anlagenplan vom 14.01.2008 dargestellten Bereich beträgt die maximale Firsthöhe 10,15 m, gemessen in der Mitte des Firstes. Die Geländehöhe wird festgesetzt auf 0,5 m über die angrenzenden Verkehrsflächen.

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

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

Bäume

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.
- Die Dachneigung beträgt 35° bis 45°.
- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist eine andere einheitliche Dachneigung zwischen 35° und 45° möglich.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Es sind nur anthrazitfarbene bzw. rote und rot-braune Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.
- Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.