STADT JÜLICH
Stadtverwaltung Jülich - Große Rurstraße 17 - 52428 Jülich

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich-Kirchberg Nr. 13 "Donatusweg II“

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, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

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

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Artenliste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu verwenden

- Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste, die der Begründung zu entnehmen ist, zu bepflanzen.

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

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird einheitlich auf mindestens 0,50 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.

- Die maximale Firsthöhehöhe beträgt 9,75 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

- Die Dachneigung beträgt 30 - 45° (als Mindest- bzw. Höchstmaß).

- 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.

Anlage zur Begründung

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

- Für den Bereich der privaten Grundstücke:

  <u>Bäume</u>

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

  <u>Sträucher</u>

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

- Für den Bereich des Retentionsraumes:

  Bäume

Alnus incana	-	Grauerle
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
Ulmus carpinifolia	-	Feldulme

  Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball