

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes
Koslar Nr. 31 „Rathausstraße III“**

1. Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.

2.4 Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe eines Kanaldeckels in der Rathausstraße (KD 77,35 m ü. NN).

2.5 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit 11,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Überschwemmungsfläche sind bauliche - auch nicht genehmigungspflichtige - Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen etc. unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist je Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Oberirdische Stellplatzflächen sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterterrassen) zu befestigen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

5.2 Flachdächer (0 -15 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Hinweise siehe Dokument Textfestsetzungen

Gemäß §§ 1, 2 und 13a BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am

23.08.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am

Jülich, den

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom

..... und öffentlicher Bekanntmachung vom hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß

§ 3 (1) BauGB vom bis

einschließlich stattgefunden.
Jülich, den

Der Bürgermeister

Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bau-

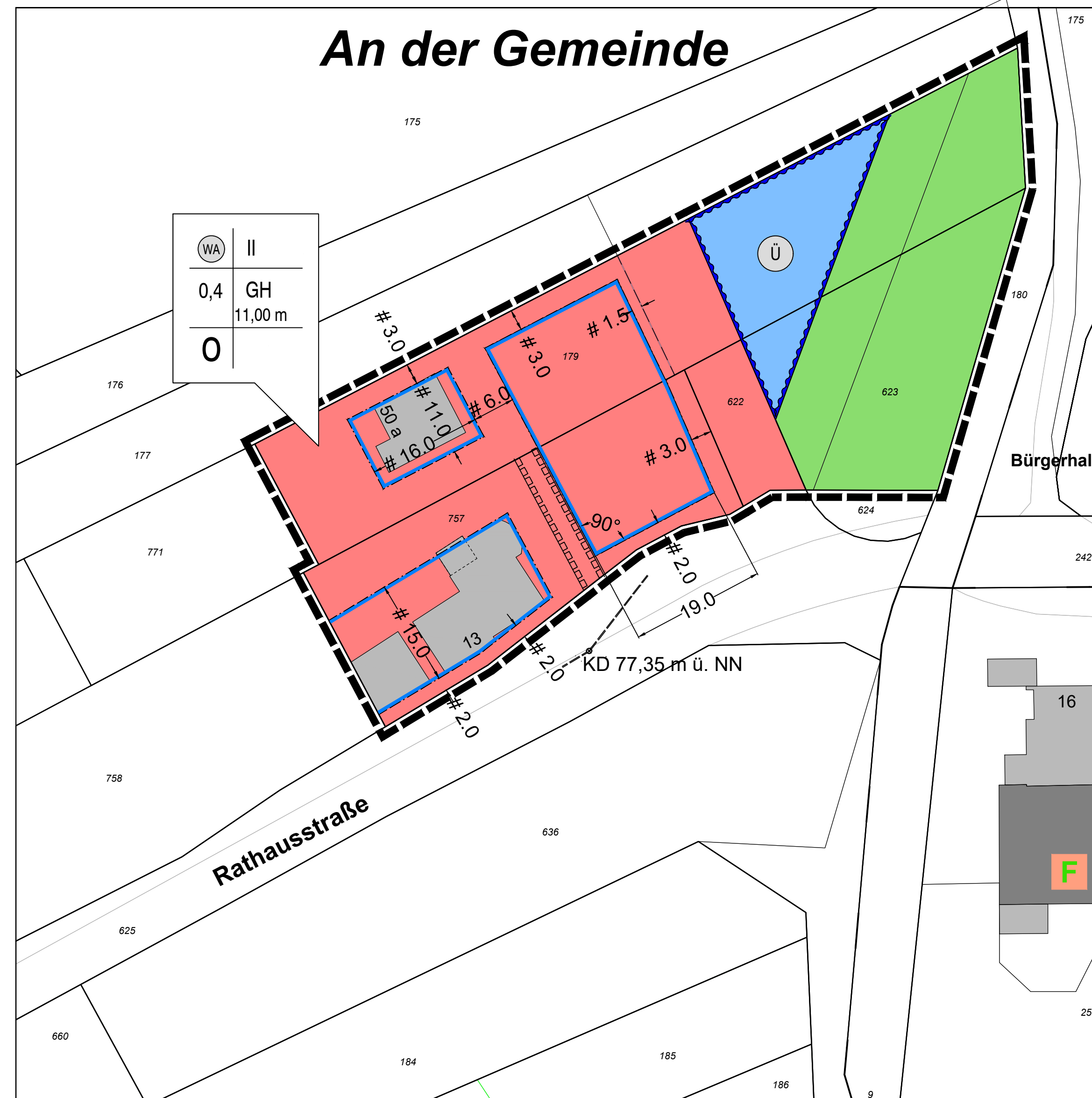
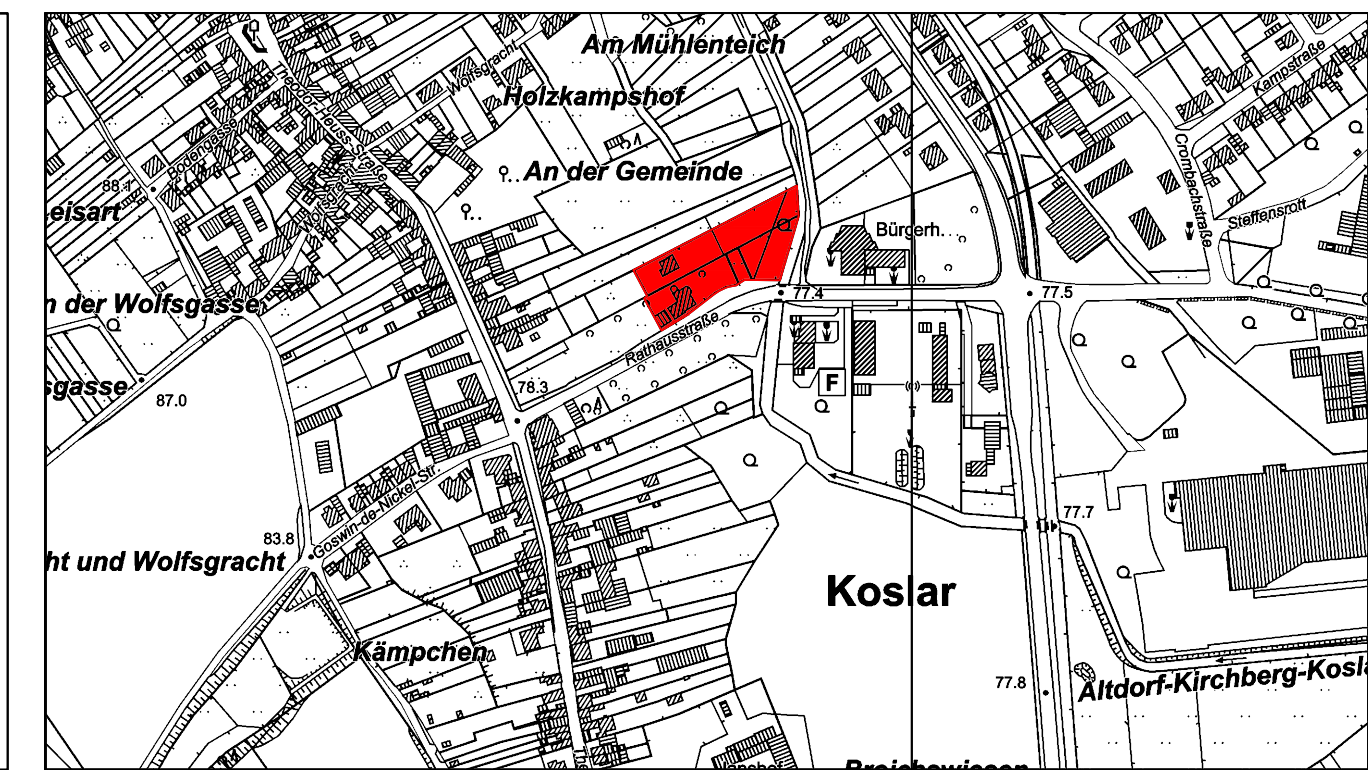
ausschusses vom und ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB vom hat der Bebauungs-

plan mit Begründung vom bis

..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

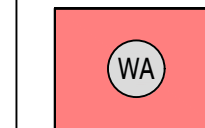
Jülich, den

Der Bürgermeister



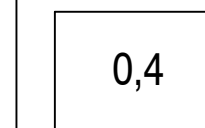
Legende

1. Art der baulichen Nutzung

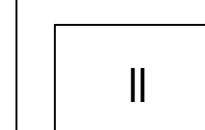


1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

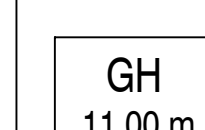
2. Maß der baulichen Nutzung



2.5. Grundflächenzahl

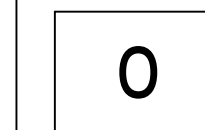


2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze



2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.1. Offene Bauweise



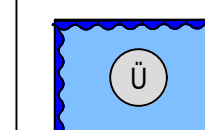
3.5. Baugrenze

9. Grünfläche



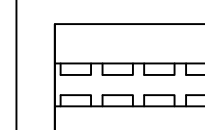
9. Grünfläche

10. Wasserfläche

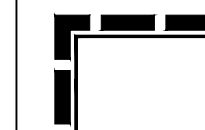


10.1. Zweckbestimmung: Überschwemmungsfläche

15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Gemarkung Koslar, Flur 20, Parzelle 179



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 28 GO NW vom Rat der Stadt Jülich als Satzung am

..... beschlossen.

Jülich, den

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen

Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Jülich, den

Der Bürgermeister

Stadt Jülich

Der Bürgermeister

Planungsamt

**Bebauungsplan Koslar Nr. 31
" Rathausstraße III "**

Maßstab M 1 : 500

06.03.2023