

Textliche Festlegung

zum Bebauungsplan " Jüchen Nr. 7 -Kurzer Weg- " der Gemeinde Jüchen.
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

I. Rechtsgrundlagen

1. § 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
2. § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960,
3. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.8.1969,
4. §§ 3, 12 und 14 - 13 der BauNVO vom 26.11.1968,
5. § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.1.1970.

Die textlichen Festsetzungen werden erstellt, um durch eine schärfere Konkretisierung verschiedener Raumordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durchsetzung der zugrundeliegenden Planungskonzeption zu erhalten.

II. Nutzungsart

1.1 Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen außer den in 1.2 genannten unzulässig. Im Altbaugebiet können Nebenanlagen bis zu einem Rauminhalt von 50 cbm im Einzelfall gestattet werden.

1.2 Kellergaragen können im Einzelfall nur im Altbaugebiet gestattet werden. Im Neubaugebiet sind Garagen nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Im Altbaugebiet können Garagen auch im Bauwuch gestattet werden.

III. Baugestaltung

1. Einfriedigung

1.1 Neubaugebiet

Einfriedigungen sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Entlang der öffentlichen Wege sind Einfriedigungen nur als Holzspriegelzaun gestattet. Sichtblenden zu den Nachbargrundstücken sind in einer Länge bis zu 5 m und einer Höhe bis zu 2,50 zugelassen.

1.2 Altbaugebiet

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege können Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,60 m gestattet werden. Sonstige Einfriedigungen können bis zur Höhe von 2 m zugelassen werden.

2. Dachneigung

2.1 Neubaugebiet

Bei Satteldachbauten wird eine Dachneigung von 35° zwingend vorgeschrieben. Dachaufbauten sind bei 1 1/2 geschossiger Bauweise bis zu 80 % der Hausfront gestattet. Bei 2-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten unzulässig.

2.2 Altbaugbiet

Es können im Einzelfall andere Dachneigungen gestattet werden.

3. Sockel- und Drempeelhöhe

3.1 Neubaugebiet

Die Sockelhöhe darf 0,45 m über Straßenkrone nicht übersteigen. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten.

3.2 Altbaugbiet

Es können im Einzelfall andere Sockel- und Drempeelhöhen genehmigt werden.

4. Mindestgröße der Grundstücke

4.1 Bei 2-geschossigen Reihenhäusern wird eine Mindestgrundstücksgröße von 220 qm vorgeschrieben.

5. Außengestaltung

5.1 Neubaugebiet

5.11 Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat mit braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zu erfolgen.

5.12 Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet.

5.13 Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

5.14 Antennenanlagen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Firstlinie heraustreten. Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.

5.15 Öffentliche Grün- und Spielplätze sind an ihren Abgrenzungen stark konzentriert mit mittelstämmigen Bäumen und Buschwerk gärtnerisch so zu gestalten, daß bei Wahrung der Plankonzeption und der Funktion ein Höchstmaß an lärmschützenden Maßnahmen erreicht wird.

5.2 Altbaugbiet

Im Altbaugbiet kann im Einzelfall von den Bestimmungen 5.11 bis 5.15 abgesehen werden, wenn dadurch die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.