

geändert gem. Satzungsbeschluss vom 14.10.1985  
(3. vereinfachte Änderung)  
Jüchen, den 5.11.1985

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Jüchen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Rechtsgrundlagen:**

- a.) § 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 541)
- b.) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (S. 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29.11.1960)
- c.) § 4 u. 23 der Gemeindeordnung für das Land NRW v. 28.10.52 in der Fassung vom 11.8.69 (S. 6 V. NW 2020)
- d.) §§ 3, 4, 12 und 14 - 23 der Bauordnungsverordnung vom 26.11.1960 (S. 61, 125, 217)
- e.) § 103 der Bauordnung für das Land NRW vom 25.6.1962 in der Neufassung vom 27.1.1970 (S. 6 V. NW 1970 S. 96)
- f.) Planungsrechtverordnung vom 27.1.1970 (S. 6 V. NW 1970 S. 96)

- 1. Bauweise**
- 1.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise anzusehen
  - 1.2 Außerhalb der durch Bauzonen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen gemäß § 14 (1) der BauV, § 6 u. § 7 der BauO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen.
  - 1.3 Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 60 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht höher als 1,25 m sein vom festgelegten Straßenniveau gemessen. Sie sind als Holzspriegelzaun mit lebender Hecke auszubilden.
  - 1.4 Kellergaragen sind nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen innerhalb der festgesetzten Bauflucht zulässig. Garagen sind so anzuordnen, daß vor den Garagen ausreichende Stauräume außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

- 2. Baugestaltung**
- 2.1 Bei Satteldachbauten sind Dachaufbauten und Dacheinrisse bis zu einer Gesamtlänge von 35% der Hauslänge gestattet.
  - 2.2 Die Dachform kann als Walmdach oder Satteldach vorgesehen werden.
  - 2.3 Vom Hauptbaukörper losgelagerte Gebäude und Gebäudeteile haben sich in Art und Bauweise dem Hauptbaukörper anzupassen.
  - 2.4 Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
  - 2.5 Die Oberkante des z.B. Fußbodens darf max. 60 cm über dem festgelegten Straßenniveau liegen.
  - 2.6 Treppel bei 1 1/2-geschoss. Bauten max. 60 cm.
  - 2.7 Internenanlagen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Firstlinie her austreten. Fenster- und Dachinnenantennen sind nicht gestattet.
  - 2.8 Gestaltungsziele für Müllgefäße sind im Baukörper oder hinter der Bauzonenlinie anzuordnen. Sie sind vor Sicht und Sonne zu schützen.



Die Höhenangaben beziehen sich mit ±0,00m auf den mit „A“ bezeichneten Kanaldeckel

Grüne Eintragungen:  
1. vereinfachte Änderung gem. Satzungsbeschluss vom 5.11.1985, veröffentlicht im Wochenblatt vom 15.6.1978  
Jüchen, den 16.6.1978  
Gemeinde Jüchen  
Der Gemeindevorstand  
J. A.  
Jennes

Violette Eintragungen:  
Geändert gemäß Beschluss des Rates vom 23.10.72  
JÜCHEN - DEN 24. OKTOBER 1972  
GEMEINDE JÜCHEN  
DER GEMEINDEDIREKTOR  
Weyers (WEYERS)

Eintragungen in den Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Jüchen, den 10.5.1973  
Der Gemeindevorstand  
J. A.  
Jennes

**Bebauungsplan Nr. 9**

3. Ausfertigung:  
Gemarkung: Jüchen  
Flur: 6 und 18  
Maßstab 1:500

Zu diesem Plan gehört als wesentlicher Bestandteil eine Begründung

Angefertigt:  
Rheydt im November 1971

Entwurf:  
[Signature]

Bestand: Gebäude, Grenzen, Sonstiges	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung Bauweise, Baulinie, Bauzonen	Anlagen für den Gemeinbedarf Verkehrflächen	Versorgungsanlagen u. dergl.	Grünflächen	Sonstige Flächennutzungen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Kennzeichen
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wohngebäude</li> <li>2 Wirtschaftsgebäude</li> <li>3 Öffentliche Gebäude</li> <li>4 Garagen</li> <li>5 Geschloßzahl</li> <li>6 Gemeindegrenze</li> <li>7 Gemarkungsgrenze</li> <li>8 Flurgrenze</li> <li>9 Flurstücksgrenze</li> <li>10 Hecke</li> <li>11 Zaun</li> <li>12 Mauer</li> <li>13 Höhenlage über N.N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiet</li> <li>WR Reines Wohngebiet</li> <li>WA Allgemeines Wohngebiet</li> <li>MD Dorfgebiet</li> <li>MI Mischgebiet</li> <li>MK Kerngebiet</li> <li>GE Gewerbegebiet</li> <li>GI Industriegebiet</li> <li>SW Wohnenagebiet</li> <li>SO Sondergebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>II Zahl der vollgeschloßten Höchstgrenze</li> <li>III Zahl der vollgeschloßten zwingend Grundflächenzahl GRZ</li> <li>IV Geschloßflächenzahl GFZ</li> <li>V Baumassenzahl BMZ</li> <li>VI offene Bauweise</li> <li>VII nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</li> <li>VIII nur Hausgruppen zulässig</li> <li>IX geschlossene Bauweise</li> <li>X Baulinie</li> <li>XI Satteldach- oder Walmdach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Straßenverkehrsflächen</li> <li>2 öffentliche Parkflächen</li> <li>3 private Verkehrsflächen</li> <li>4 Straßenbegrenzungslinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Flächen für Versorgungsanlagen u. dergl.</li> <li>2 Flächen für Versorgungsanlagen u. dergl.</li> <li>3 Kanalleitung</li> <li>4 oberirdische Leitung mit Mast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Grünflächen</li> <li>2 Friedhof</li> <li>3 Sportplatz</li> <li>4 Spielplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Dauerkleingärten</li> <li>2 Stellplätze</li> <li>3 Garagen</li> <li>4 Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>5 Gemeinschaftsgaragen</li> <li>6 Tiefgaragen</li> <li>7 Abgrenzung der Bauweise</li> <li>8 Grenz des Planbereichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Flächen für Stellplätze oder Garagen</li> <li>2 Stellplätze</li> <li>3 Garagen</li> <li>4 Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>5 Gemeinschaftsgaragen</li> <li>6 Tiefgaragen</li> <li>7 Abgrenzung der Bauweise</li> <li>8 Grenz des Planbereichs</li> </ul>	<p>Anderungen: Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 30.3.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 11.5.1973 in Jüchen, den 11.5.1973</p>

Öfftl. best. Verm. Jng.  
[Signature]

Bürgermeister  
[Signature]

Ratsmitglied  
[Signature]

Bürgermeister  
[Signature]

Ratsmitglied  
[Signature]

Der Regierungspräsident  
[Signature]

Der Gemeindevorstand  
[Signature]