

1. Vereinfachte Änderung lt. Satzungsbeschluss vom 8.2.1990 Jüchen, den 4.9.90

**Begründung**  
 Flur 19 der Gemeinde Hochneukirch im Baugebiet Hochneukirch, Schillerstraße.

- Allgemeines**  
 Die Gemeinde Hochneukirch hat z.Z. eine Einwohnerzahl von ca. 6.800 Personen. Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 12,73 qkm. Das Verhältnis der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft zu den Arbeitsplätzen in der Industrie beträgt ca. 1 : 10. Arbeitsplätze für die arbeitende Bevölkerung Hochneukirchs stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Einbindung Hochneukirchs in das Umland geschieht durch die Flur 19, die L 504, die B 1 und in Zukunft durch die Seifkantsstraße. Hochneukirch liegt an der Bahnlinie Mönchengladbach - Köln und Mönchengladbach - Jülich.
- Notwendigkeit der Baulanderschließung**  
 Die Erschließung dieses Baulandes geschieht auch zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs, außerdem dient diese Maßnahme zur ordnungsgemäßen weiteren Entwicklung des Ortes.
- Begründung zur Auswahl des vorgesehenen Gebietes**  
 Das Gebiet bietet sich durch seine Lage und die relativ leichte Möglichkeit der Erschließung an. Das Gebiet befindet sich zum großen Teil in der Hand der Gemeinde, die dieses Gebiet einer Baugesellschaft übertragen hat.
- Bodenordnende Maßnahmen**  
 Im Rahmen des noch geltenden Leitplanes und des z.Z. in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist dieses Gelände zur Wohnbebauung vorgesehen. Öffentliche Flächen sind neben der Erschließung dienenden Flächen der Kinderspielplatz und die Fläche für eine Trafostation. Andere Flächen werden nicht benötigt. Die Schaffung von Vorkaufrechten ist also nicht erforderlich. Enteignung und Umlegung werden nicht erforderlich, da der größte Teil durch eine Baugesellschaft erschlossen und bebaut wird. Die anderen Grundstücke können unabhängig hiervon erschlossen und bebaut werden.
- Kosten des Bebauungsplanes**  
 Die Gesamtkosten der Erschließung - Straßen- und Kanalbau - werden bei ca. 140.000,00 DM liegen. Diese Kosten werden durch Erschließungsvertrag von der Grundstückseigentümerin und ausführenden Baugesellschaft vorgelastet. Die Gemeinde übernimmt den satzungsgemäßen Anteil. Dieser wird 12.000 bis 15.000 DM betragen.



**Textliche Festlegungen**  
 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hochneukirch gelegen westlich vom Ort Hochneukirch an der Talstraße, Flur 19 mit den Flurstücken 320 u. 383 bis 387.  
 Die Textliche Festlegung zum Bebauungsplan Nr. 13 soll als wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes gelten.

- § 1 Nutzungsart**  
 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen werden gem. § 3 der BauNutzungsverordnung als reines Wohngebiet festgesetzt. Garagen bzw. Stellplätze sind, im Plan eingetragen, für jedes Grundstück vorzusehen. Die Bauhöhe der Garagen soll nicht mehr als 2,70 m betragen.
- Für die zweigeschossigen Reihewohngrundstücke sind, soweit nicht auf dem Grundstück selbst eine Garage vorgesehen ist, die separaten Garagen vorbehalten und dem jeweiligen Grundstück zuzuordnen. Nebenanlagen, wie offene Schwimmbecken bis zu 30 qm Wasserfläche, sind zugelassen. Vorgärten sind grundsätzlich vor jeder Bebauung freizuhalten.
- § 2 Baugestaltung**  
 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 35° für die zweigeschossigen und 50 - 55° für die eingeschossigen Wohnhäuser zugelassen.
- Verblendung sowie Dachdeckung und Gesimsausbildung sind bei einem Doppelhaus bzw. bei einem Reihnhaus jeweils in Abmessung, Art und Farbe einander anzupassen und sollen nicht in störenden Kontrast zueinander stehen.
- Die Dremelhöhe der eingeschossigen Gebäude soll 75 cm, der zweigeschossigen 25 cm, gemessen von Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Firstkante, nicht überschreiten.
- § 4 Ausseneinlagen - Vorgärten**  
 Vorgärten sind grundsätzlich nur als Grünanlagen zu bezeichnen. Einfriedigungen in Vorgärten dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Zur Überbrückung von Geländeunterschieden zu Nachbargrundstücken sind kleinere Stützmauern erlaubt. (Höhe bis zu 1,00 m, Breite bis zu 0,50 m)
- § 5 Spielplatz**  
 Das Wohngebiet erhält einen öffentlichen Kinderspielplatz, der zur Straße hin mit einem 1 m hohen Sprungholzbaum eingegrenzt wird. Der Spielplatz wird zur Straße hin durch einen Grundriß mit einem Stützmauer oder Baum eingegrenzt.
- § 6 Versorgungsleistungen**  
 Die öffentlichen Versorgungsleistungen werden im Straßenraum untergebracht. Für die Errichtung einer Trafostation ist eine Fläche vorgesehen.
- Verzeichnis der Grundstücke**  
 Flur 19 Nr. 320, 383, 384, 385, 386 u. 387
- Dieser Plan ist mit Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung von Hochneukirch am 29.3.1972 gem. § 2 Abs. 1 des BBauG vom 23.6.1960 aufgestellt worden.

Vermerk  
 Der Erweiterungsbereich (5,00 m) gilt nur für Wintergärten und Terrassen

# BEBAUUNGSPLAN NR.13

## 1. Ausfertigung

Gemarkung Hochneukirch Flur 19

Maßstab 1:500

<b>Gemarkungsgrenze</b> Flurgränze Flurstücksgrenze Zaun Nutzgränz Bordstein Straßensinkkasten Hydranten Straßenbeleuchtung Höhenangabe über NN	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> WR Reines Wohngeb. MD Dorfgebiet	<b>BEGRENZUNGS- UND BAULINIEN</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Flurstücksgrenze gepl. Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Öffentliche Verkehrsfläche Flächen für Garagen bzw. Stellplätze Parkplatz	<b>BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN</b> Schule Kirche	Die vorliegende Plangrundlage ist eine Vergrößerung der Flurkarte M-1-3, eine Abzeichnung der Flurkarte, eine Neukartierung. Sie enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und dem amtlichen Katasternachweis. Rheydt, den 21.3.1972 Öffntl. best. Verm. Ing.	Zu diesem Plan gehören eine Begründung und textliche Festlegungen. Änderungen gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 21.2.1974. Hochneukirch, den 4.6.1974 Der Gemeindedirektor	Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.7.72 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit vom 1.8.1972 bis 4.9.1972 öffentlich ausgelegen. Hochneukirch, den 5.9.72 Der Gemeindedirektor	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. den 21.8.1974 Der Regierungspräsident Im Auftrage
	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Höchstgrenze II Zahl der Vollgeschosse zwingend II Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4 Geschößflächenzahl GFZ 0,7 Baumassenzahl z.B. BMZ 3,0	<b>BAUWEISE</b> Offene Bauweise Nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise Sa = Satteldach	<b>GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> Parkanlage Spielplatz	<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN</b> Die Darstellungen innerhalb der Baugrenzen, wie geplante Gebäude, sowie die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Vorschläge. Fläche für Trafostation	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Rheydt, den 21.3.1972 Öffntl. best. Verm. Ing.	Dieser Plan ist mit Begründung gemäß § 2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hochneukirch vom 29.3.1972 aufgestellt worden. Hochneukirch, den 30.3.1972 1. stellv. Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Hochneukirch hat diesen Plan gemäß § 10 BBauG in der Verbindung mit §§ 4 u. 28 GO NW am 9.11.1973 als Satzung beschlossen. Hochneukirch, den 15.11.1973 1. stellv. Bürgermeister	Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21.2.74 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 22.9.74 ortsüblich bekanntgemacht worden. Hochneukirch, den 30.8.1974 Bürgermeister