BEBAUUNGSPLAN NR. 017 HOCHNEUKIRCH - BÄRENSTRASSE M. 1 : 500 GEMEINDE JÜCHEN

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze
- FH max. 9,00 m — max. Firsthöhe über Bezugspunkt (Bezugspunkt vgl. textliche Festsetzungen)
- 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (0.8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Wechsel zwischen Baulinie und Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- P — öffentlicher Parkplatz
- F — Fussweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerstraße)

BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN

- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
- Parkanlage
- Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St / Ga — Stellplätze / Garagen
- mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Ausweisung) von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen 20-kV-Ortsnetzstation

DARSTELLUNGEN IM KATASTER

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- 99.80 — Höhe über NN
- 14 — Flurstücksnummer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baudenkmal

FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 3, § 4, § 6 und § 7 BauNVO)

1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbliche Anlagen gem. § 6 Abs. 2, Nr. 6 bis 8 werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Gewerbliche Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die Gebäudehöhen im Gebiet WA 1 dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an der das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1 Von der festgesetzten Baulinie dürfen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO die Gebäude max. bis 1 / 3 ihrer Breite und bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zurückspringen.

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

5.1 Bodenbefestigung
Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von 2,5 cm) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a Bau Gb)

In dem Baugebieten ist auf den Freiflächen mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:

- je 30 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch
- auf Grundstücken mit mindestens 250 m² Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger Obstbaum, für jeweils weitere 150 m² Grundstücksfläche jeweils 1 weiterer Obstbaum.

5.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Parkanlage werden eingesamt 1.900 qm Gebüsche, Hecken, Straucherlen und Bäume gepflanzt.

Für die Bepflanzung sind überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Darüberhinaus sind solche Arten zulässig, die über eine vergleichbare ökologische Wertigkeit verfügen (vgl. Pflanzliste im Anhang der Begründung).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen
Im Plangebiet sind die Hauptgebäude mit Satteldächern mit 35 ° bis 45 ° Dachneigung zu versehen.
Für Nebengebäude sind auch Pultdächer von 15 ° bis 30 ° Dachneigung zulässig.
Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

2. Dachgauben
Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluß erhalten.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

3. Hauptfirstrichtung

Begründung:

Die gestalterischen Festlegungen Punkt 1 - 3 dienen dazu die charakteristische Straßenraumbebauung in Hochneukirch fortzuschreiben. Sie wird weitestgehend durch die o.a. Dachneigungen, durch wenige senkrecht begrenzte Dachgauben sowie überwiegend durch eine traufständige Bebauung bestimmt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Bebauungsplangrundlagen**
Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

Köln-Porz, den 08.03.1995
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

2. **Geometrische Eindeutigkeit**
Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen ist in der Örtlichkeit einwandfrei möglich.

Köln-Porz, den 08.03.1995
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

3. **Entwurf**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Planungsgruppe Prof. Ulrich und Partner, Kalverbenden 8, 52066 Aachen, gefertigt.

Aachen, den 6.3.95
(Prof. Horst Ulrich)

4. **Aufstellungsbeschluß**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Jüchen vom 24.03.76/26.09 aufgestellt worden. Die Beschlüsse wurden am 23.09.1993 und am 22.12.1994 ortsüblich bekanntgegeben.

Jüchen, den 16.03.1995
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

5. **Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.1994 bis einschließlich 26.04.1994.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 05.03.1994.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03.1994 bis einschließlich 26.04.1994.

Jüchen, den 16.03.1995
i.A.
(Gemeindedirektor)

6. **Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplanentwurf und der Entwurfsbegründung zugestimmt und in seiner Sitzung am
24.03.1993 ..... die 1. öffentliche Auslegung
28.03.1994 ..... die 2. öffentliche Auslegung
15.12.1994 ..... die 3. öffentliche Auslegung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 1. Offenlage hat nach Bekanntmachung am 29.04.1993 in der Zeit vom 17.05.1993 bis einschließlich 17.06.1993 stattgefunden.

Die 2. Offenlage hat nach Bekanntmachung am 28.03.1994 in der Zeit vom 16.05.1994 bis einschließlich 16.06.1994 stattgefunden.

Die 3. Offenlage hat nach Bekanntmachung am 22.12.1994 in der Zeit vom 02.01.1995 bis einschließlich 02.02.1995 stattgefunden.

Jüchen, den 16.03.1995
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Satzungsbeschluß
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jüchen in seiner Sitzung am 26.02.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Jüchen, den 16.03.1995
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

8. **Anzeigeverfahren**
Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen.

Düsseldorf, den 11.4.95
i.A. Bankhofer
Bezirksregierung

Die in ..... eingetragenen Ergänzungen und Streichungen entsprechen aufgrund der Genehmigungsverfügung der Regierungsbezirkes vom 11.04.95 Az 35.2-12.23 (Jüchen) und gemäß Ratsbeschluß vom 04.07.1995
Jüchen, den .....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

9. **Inkrafttreten**
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde gem. §6 (5) BauGB am 26.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Jüchen, den 15.05.1995
(Gemeindedirektor)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
(PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORD-RHEIN-WESTFALEN; LANDESBAUORDNUNG
(Bau O NW) vom 26.06.1984, (GV NW S. 419/332 / SGV NW 232), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV NW S. 467).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)