1. förmliche Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den .....

(Bürgermeister)

2.BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... unterrichtet worden.
Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Jüchen, den .....

(Gemeindesekretär)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung beschlossen, und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... 19..... bis ..... 19 ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den .....

(Bürgermeister)

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 26.10.99 den Bebauungsplan und die Begründung gem. §9 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

In der Sitzung vom ..... hat der/der Rat der Gemeinde Jüchen einen Änderungsbeschluss gefasst.

Jüchen, den .....

(Bürgermeister)

5. GENEHMIGUNG
Dieser Plan ist gem. §6 BauGB in Verbindung mit §10(2) BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage, Az.: ..... genehmigt worden.
Düsseldorf, den 16.03.00

(Bezirksregierung)

6. INKRAFTTRETEN
Gem. §10 Abs.3 BauGB ist die Durchführung des Genehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Düsseldorf sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung am 23.04.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung in Fachbereich der Gemeinde Jüchen in den üblichen Besuchszeiten oder auf Veranlassung einzusehen.

Jüchen, den .....

(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

Festsetzung gemäß §9 (1), Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 (6), Nr. 1 und §4 BauNVO:
Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr. 4, (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) sind im Bebauungsgebiet nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß §9 (1), Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §22 und §23 BauNVO:
In offener Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu 3 Gebäuden zugelassen.

Festsetzung gemäß §9 (1), Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §14 (1) BauNVO:
Nebenanlagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 10 m3 begrenzt.

Festsetzung gemäß §9 (1), Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §12 (6) BauNVO:
Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung gemäß §9 (1), Nr. 4BauGB in Verbindung mit §21 a (4), S. 1, Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Abs. 4 BauGBvV in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB
- Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 36° bis 45° zu versehen. Sie sind entsprechend der Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten.
- Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dacheindung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über einer ersten Reihe ist ausgeschlossen.
- Die Drempelhöhe darf maximal 1 m betragen (gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut).
- Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farbtönen anthrazit, grau, braun oder rot Materialien einzudecken.
- Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.
- Grasdächer sind als Ausnahme zulässig.
- Die Firsthöhe darf max. 11m (Fh max. 11m) betragen (bezogen auf die Höhenlage über NN der anbaufähigen Verkehrsfläche).
- Hochgründende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.
- Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
- Einfriedungen aus Mauerwerk sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 Baugesetzbuch "BauGB-")

Bei der Errichtung von Gebäuden parallel zur Kreisstraße 25 /Grevenbroicher Straße/ ist bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß Fenster zu Schlafräumen in Fassaden mit Ausrichtung auf die Kreisstraße 25 /Grevenbroicher Straße/ vermieden werden oder eine entsprechende Bauweise vorgesehen wird, die sicherstellt, daß der Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei offenem Fenster nicht überschritten wird. Auf der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße 25 /Grevenbroicher Straße/ ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten, der eine Lärmpegelbereich I/II zuzuordnen sind, beträgt die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile (R'w,res) mindestens 30 dB(A). Der Nachweis einer entsprechenden Schalldämmung für die betroffenen Fassaden wird am Bauwerken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abverlangt. (Siehe gutachterliche Stellungnahme vom 15.05.1999, Az. SU/SS/RW/8726, des Ingenieur Büro. Anlage zum Bebauungsplan).

Hinweise:
Wasserschutzgebiete / Trinkwassergewinnungsanlage
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes E III A der Wassergewinnungsanlage Fürth. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung können sich hutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen ergeben.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist für das Plangebiet untersucht worden. Die Bodenverhältnisse lassen eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Abschwasserkanalisation einzuleiten (Anschlußzwang).

Hinweis:
Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde (Bodendenkmal) sind unverzüglich der Gemeinde Jüchen, untere Denkmalbehörde, der Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Cornelimünster Straße 333, 52080 Aachen, Tel.: 0241/4760-0 anzuzeigen. Grenze des Wasser-schutzgebietes und die Entdeckungsstätte sind in unveränderbarem Zustand zu erhalten. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)

Pflanzliste
Als Anlage zu den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes wird die Pflanzliste Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pflanzliste
zu verwendende Pflanzarten:

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumarten	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rollkastanie	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Dorn	Crataegus leavigata "Paul's Scarlett"
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Zier-Apfel	Malus spec
Liguster	Ligustrum vulgare
	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Weißdorn	Crataegus monogyna
Eibe	Taxus baccata
Schneebeere/Purpurbeere	Symphoricarpos albus var. laevigatus
	Symphoricarpos x chenaultii u. a. Sorten
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, Stammbüsche — Stammumfang 14/16 cm

Straucharten:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Hartriegel	Cornus spec.
Johannisbeere	Ribes spec.
Sal-Weide	Salix caprea
Prupur-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wild-Flieder	Syringa spec.

Mindestpflanzqualität:
verpflanzte Sträucher — 2 x v., 60 – 100 cm

zu verwendende Obstsorten:

Äpfel:	Pflaumen, Zwetschen
Danziger Kantapfel	Hauszwetsche
Freiherr von Berlepsch	Ontariopflaume
Gelber Edelapfel	The Czar
Goldparmäne	Wangenheims Frühzwetsche
Jakob Lebel	
Landberger Renette	Kirschen:
Ontario	Dönissens
	Gelbe Knorpelkirsche
Birnen:	Große Schwarze
Gute Graue	Knorpelkirsche
Köstliche von Charneux	Schattenmorelle

sowie weitere regionaltypische Sorten

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme — Stammumfang 10/12 cm

Beispielliste für Kletterpflanzen:

Deutsche Namen	Botanischer Namen
Akebie, Klettergurke	Akebia quintana
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celasrus orbiculatus
Clematis	Clematis, Wildarten und -sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Schlingknöterich	lia
Blauregen	- tricuspidata "Veitchii"
	Polygonum aubertii
	Wisteria sinensis

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt (BGBl. I 1998 S.137)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 – Planv) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN. (Landesbauordnung – BauO NW) in der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), geändert am 27.09.1994 (BGBl. I S.2624), 18.08.1996 (BGBl. I S.1476), 06.08.1997 (BGBl. I S.2028), 25.09.1997 (BGBl. I S.2350), 16.02.1998 (BGBl. I S.330) und am 25.03.1998 (BGBl. I S.668)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §86 BauGBvV

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauGBvV

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit den amtlichen Katastern und den darauf beruhenden Karten übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Grevenbroich, 15. August 2000
Ergänzt am 06. November 2000

Öffentlich bestellter Verm. Ing.

Art der baulichen Nutzung
§ 9(1) Nr.1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet (§§ BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§§ BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§§ BauNVO)
MI	Mischgebiet (§§ BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
§ 9(1) Nr.1 BauGB, 16 BauNVO

GRZ	z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ	z.B. 0,6 Geschoßflächenzahl
Gebäudehöhen siehe Text	max. zulässige Trauf- und Firsthöhe (über Bezugspunkt siehe planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9(1) Nr.2 BauGB

o	offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO)
abw.	abweichende Bauweise
SD	Satteldach
36°-45°	zulässige Dachneigung der Hauptdächer
	Hauptfirstrichtung
	Wechsel Baulinie-Baugrenze
	Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
	Baulinie (§ 23(2) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

TH Traufhöhe (Gebäudehöhen siehe Text)
FH Firsthöhe (vgl. Textliche Festsetzungen)
OK Oberkante (vgl. Textliche Festsetzungen)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9(1) Nr.13 BauGB

	Nachrichtliche Übernahme § 9(6) BauGB
	Leitung
	Zuordnung Gas

Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Fürth

Verkehrsfläche
§ 9(1) Nr.11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie (Straßenverkehrsfläche)
	Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
P	öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bahnanlagen
	Böschung (§ 9(1) Nr.26 BauGB)
	überörtliche Straßen
V	Verkehrsgrünflächen
	Schutzraum
	geplanter Straßenraum (Straßenbaulastträger)

Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport und Spielanlagen
§9(1) Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

Schule

Kirchen und sinnlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Turn- und Mehrzweckhalle

Grünflächen
§9(1) Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung
- öffentlich
- privat

Grünfläche

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Friedhof
- Zeltplatz
- Sportplatz
- Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
§ 9(1) Nr.12 BauGB

Zweckbestimmung
- Gasdruckregler-station
- Abfall
- Blockheiz-kraftwerk
- Elektrizität

Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen und für Kernenergie
§ 9(1) Nr.12 BauGB

- RKB Regenrückhalten
- RRB Regenrückhaltebecken
- Pumpwerk

Flächen für Wald, Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9(1) Nr.25 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für die Landwirtschaft

Wirtschaftsweg (landwirtschaftlich)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9(1) Nr.20 BauGB

Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft
§ 9(1) Nr.20 u. § 9(6) BauGB

Bezeichnung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9(1) Nr.25 a. § 9(6) BauGB

Zeichenerklärung der Katastergrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude
- Öffentliche Gebäude (Schule, Kirche, Verwaltung)
- Gebäudeeinzelheit
- Grabgrenze
- Gebäude-, Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Sonstige Grenze
- Mauergrenze
- Grenzpunkt
- trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt (Katasteramt)
- Topographische Grundlinie
- Zugehörigkeitsstellen für Flurstückskante
- gegl. + Nr.2m Planumsgrenze über N.N.)
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- 123 Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie

Gemarkung: Bedburdyck
Flur: 13

Topographie

- Kanaldeckel
- Straßenbaum
- Hydrant
- Ice-Stock
- Laterne
- Strom-Mast
- Mast

sonstige Planzeichen

- Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung: St Stellplätze, Ga Garagen
  § 9(1) Nr.4 u. 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Stellung baulicher und der Baugrenze
  § 16 Abs. 5 BauNVO
- Nachrichtliche Übernahme
- Aufschüttung
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Ausführung des Straßenbaues erforderlich sind
  § 9(1) Nr.26 u. §9(6) BauGB

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  § 9(7) BauGB

GEMEINDE JÜCHEN

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.: 023

Lindenhof II

M.: 1:500

10m 20m 50m