

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauDG
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Keine Wohngebiete
In den mit WK (Keines Wohngebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 die in § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVVO genannten läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gebiete dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als gewerblich zulässig.
 - 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 die in § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur als Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauVVO zulässig.
 - 1.1.3 Mischgebiete
In den mit MI (Mischgebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVVO sowie allgemein nach § 6 Abs. 3 Nr. 8 BauVVO als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauVVO zulässig.
 - 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.2.1 Abweichende Bauweise
In den mit WK gekennzeichneten Baugebieten sind nur Hausgruppen zulässig.
 - 1.2.2 Baulinien
Von den festgesetzten Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauVVO sind Abweichungen von +/- 1 m zulässig.
 - 1.2.3 Baugrenzen
Zur Errichtung von transparenten Wintergärten können die Baugrenzen bis max. 3 m überschritten werden.
 - 1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 - 1.3.1 Nebenanlagen
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Garten-, Gewächs- und Gerüstbauern mit max. 15 cm unbenutztem Raum nicht zulässig.
 - 1.3.2 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen oder Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ausserhalb dieser Flächen können Tiefgaragen oder halbvertikale Garagen bis zu einer Höhe von 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche als Ausnahme zugelassen. Tiefgaragen werden gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauVVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.
 - 1.3.3 Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen wassergebunden, wassergebundene Decke) oder andauernd wasserundurchlässiger Bauweise (Asphaltfahrsperre mit einer Fugenbreite von 2,5 cm) herzustellen. Eine Verriegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
 - 1.4 Bepflanzung
 - 1.4.1 Baumstandorte
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Laubbäume (Hochstämme oder Soditätzbäume) von mind. 3 m Höhe zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten bis zu 3 m sind zulässig.
 - 1.4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche zum Anpflanzen von Büumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die als ortsbildend vorgesehen ist, sind Büume, Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation in 4 Reihen im Verband 1,25 m x 1,25 m zu pflanzen. Die zentrale Grünfläche ist als artenarme Intensiv-Feldweise mit Einzelsträuchern und Gebüshen zu gestalten.
Liste der zu verwendenden Gebüsharten:
Bergahorn, Hainbuche, Fräuleiche, Hasel, Hundstee, Rotbuche, Salweide, Winterlinde, Pfaffenhütchen, Schiele, Lärche, Stieleiche, Hartweidel, Weidensort.
1.4.3 Die Grundstücke sind gegeneinander sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer einseitigen Schnitthecke abzugrenzen.
Liste der zu verwendenden Gebüsharten:
Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche, Heibe, Liguster
Alternativ: Strauchhecke
 - 1.4.4 Pro Grundstück ist ein Obstbaum alter rheinischer Art zu pflanzen.
 - 1.4.5 Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Büumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleich/ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt im Planungsbereich zugeordnet. Herstellung, Pflege sowie Kostenersatzung regelt die Satzung der Gemeinde Jüchen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vom 20.06.1994.
- 1.5 Höhelage baulicher Anlagen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Maximalwerte. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Ausserhalb ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- 1.6 Lärmschutz
 - 1.6.1 Lärmschutzwand
Auf den Flächen für besondere Anlagen für Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden Lärmschuttwände von 2,95 m bis 3,05 m Höhe (bezogen auf die Straßennachse) errichtet. Wenn bis an diese Flächen herangebaut wird, sollen die Schallschuttwände vor den Gebäuden entfallen und die festlichen Schallschuttwände an die bebauung angeschlossen werden.
 - 1.6.2 Lärmpegelbereiche
In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Außenwände der Gebäude folgende Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an den erforderlichen resultierenden, bewerteten Schallschutzwand erfüllen:
- Lärmpegelbereich I und II: 30 dB
- Lärmpegelbereich III: 35 dB
- Lärmpegelbereich IV: 40 dB
Die gestellten Anforderungen beziehen sich auf alle Gebäudeseiten, von denen eine Sichtverbindung zur B 59 besteht. Für die Gebäudeseiten, von denen keine Sichtverbindung zur B 59 besteht, verringern sich die Anforderungen um jeweils einen Lärmpegelbereich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbau im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung wirtschaflicher Vorschriften (WobauNRG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbau im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung wirtschaflicher Vorschriften (WobauNRG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

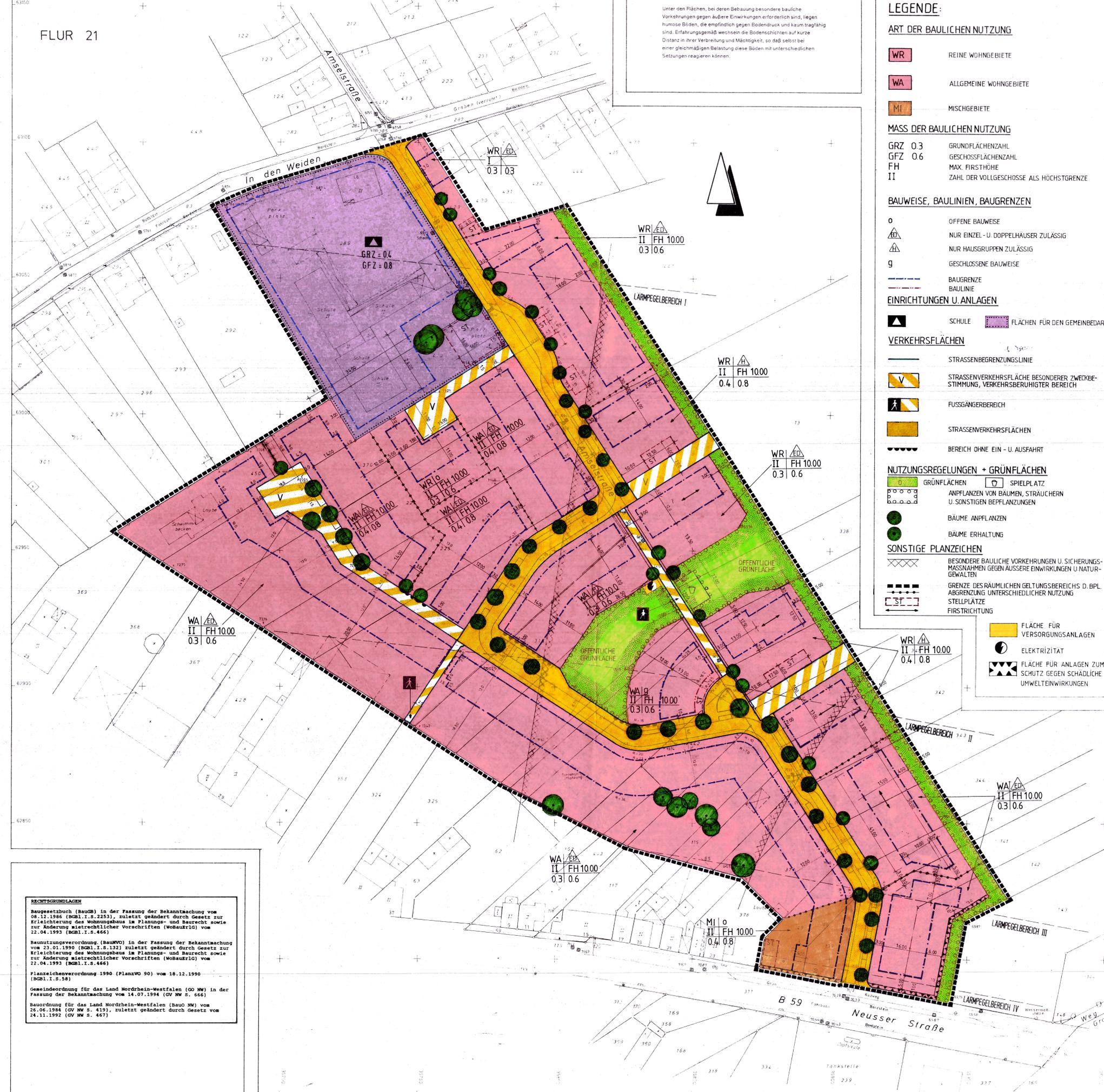
Planungsverordnung 1990 (PlanVVO 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

Hinweis zur Gebäudeplanung

In Gebäuden, an deren Außenseiten Schallschutzwand von 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sollen Schlafräume und Kinderzimmer nicht an den zur Lärmschutzwand hin orientierten Gebäudeseiten angeordnet werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollen die Räume mit schalldämmenden Lüftungen ausgerüstet werden. Für Wohnräume werden solche schalldämmenden Lüftungen empfohlen. Gleiches gilt für Büroräume, einschl. Lärmpegelbereich III.



HINWEIS

Unter den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, liegen humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig sind. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenmechaniken auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

- LEGENDE:**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR REINE WOHNGEBIETE
 - WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MI MISCHGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GFZ 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - FH MAX. FIRSTHÖHE
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 0 OFFENE BAUWEISE
 - II NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - III NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
 - g GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - BAULINIE
- EINRICHTUNGEN U. ANLAGEN**
- SCHULE
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, VERKEHRSDOMINANTER BEREICH
 - FUSSGÄNGERBEREICH
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
- NUTZUNGSREGELUNGEN + GRÜNLÄCHEN**
- GRÜNLÄCHEN
 - SPIELPLATZ
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - BÄUME ANPFLANZEN
 - BÄUME ERHALTUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN U. SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN U. NATURGEWALTEN
 - RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D. BPL. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - STELLPLATZ
 - FIRSTTRICHTUNG
 - FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT
 - FLÄCHE FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

BESTANDSANGABEN:

2 GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

11 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

78.50 HÖHE ÜBER NN

430 FLURSTÜCKSGRENZE

430 FLURSTÜCKSNUMMER

Für den Planentwurf:
Jüchen, den 11.09.95
Gemeinde Jüchen
Planungsamt
Odenwälder Str. 24
41363 Jüchen

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Mönchengladbach, den 08.09.1995
Dipl.-Ing. Karl Rosstä
Obv. Umlandstr. 32
41238 Mönchengladbach

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauDG aufgrund des am 27.05.1995 ortsüblich bekanntgemachten Ratsbeschlusses vom 15.07.1991 aufgestellt worden.

Jüchen, den 11.09.1995
Der Bürgermeister

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gem. § 3 (1) BauDG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.01.1990 öffentlich am 11.05.1995 in der Zeit vom 15.07.1991 bis 22.06.1995 öffentlich ausgesetzt (2. Offenlegung).

Jüchen, den 11.09.1995
Der Gemeindevorstand

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauDG nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 11.05.1995 in der Zeit vom 27.05.1995 bis 22.06.1995 öffentlich ausgesetzt (2. Offenlegung).

Jüchen, den 11.09.1995
Der Gemeindevorstand

Dieser Plan ist gem. § 10 BauDG i. V. mit § 7 und § 10 OW durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom 06.07.1995 als Satzung beschlossen worden.

Jüchen, den 11.09.1995
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir in Ansehungverfahren gem. § 11 (3) BauDG vorgelegen. Mit Verfügung vom 11.09.1995, Az.: 352-42.23 habe ich erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Düsseldorf, den 15.03.95
Die Bezirksregierung
1. A.

Gem. § 12 BauDG ist die Durchführung des Ansehungverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauDG) am 09.11.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Jüchen, den 11.09.1995
Der Gemeindevorstand

