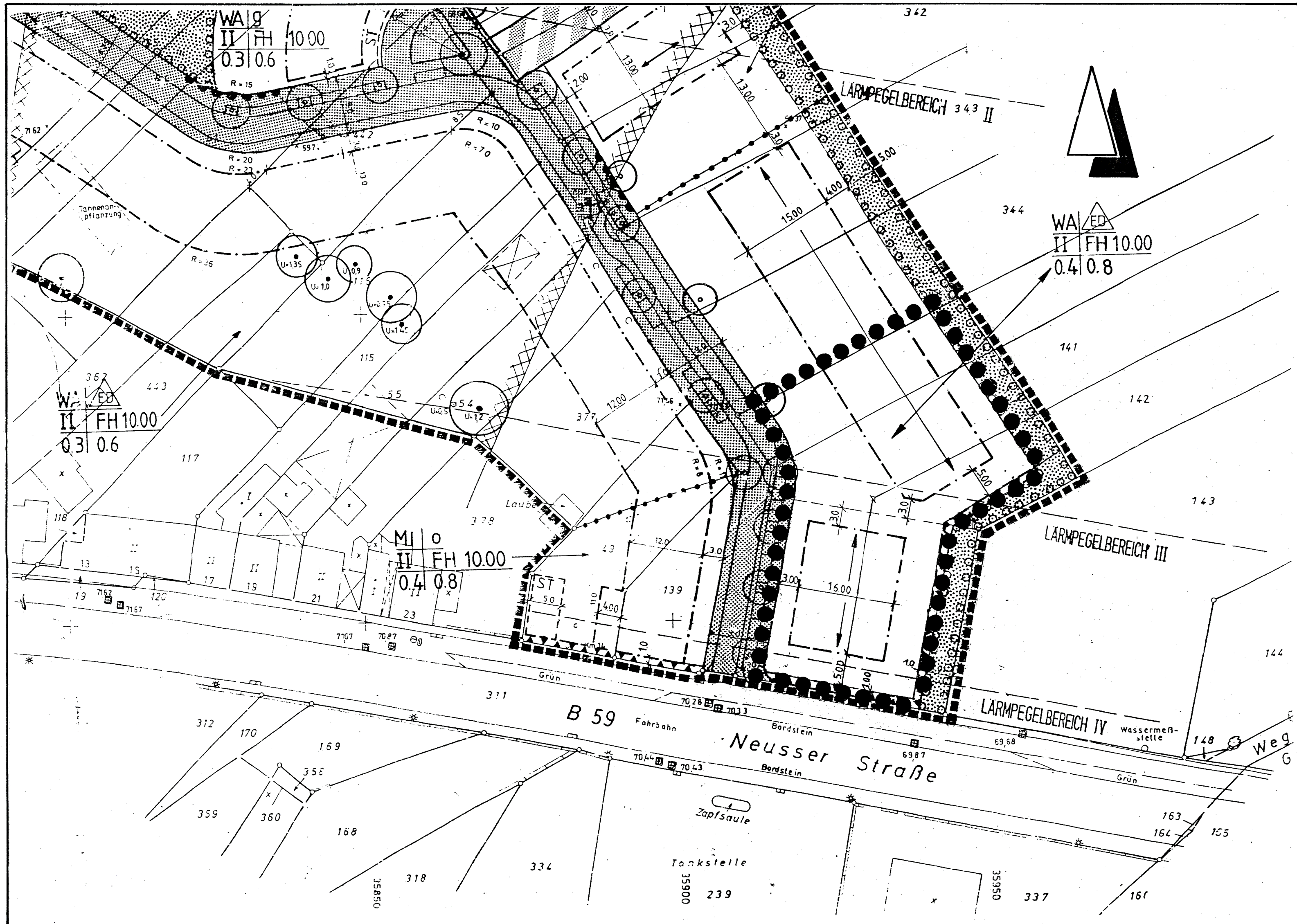
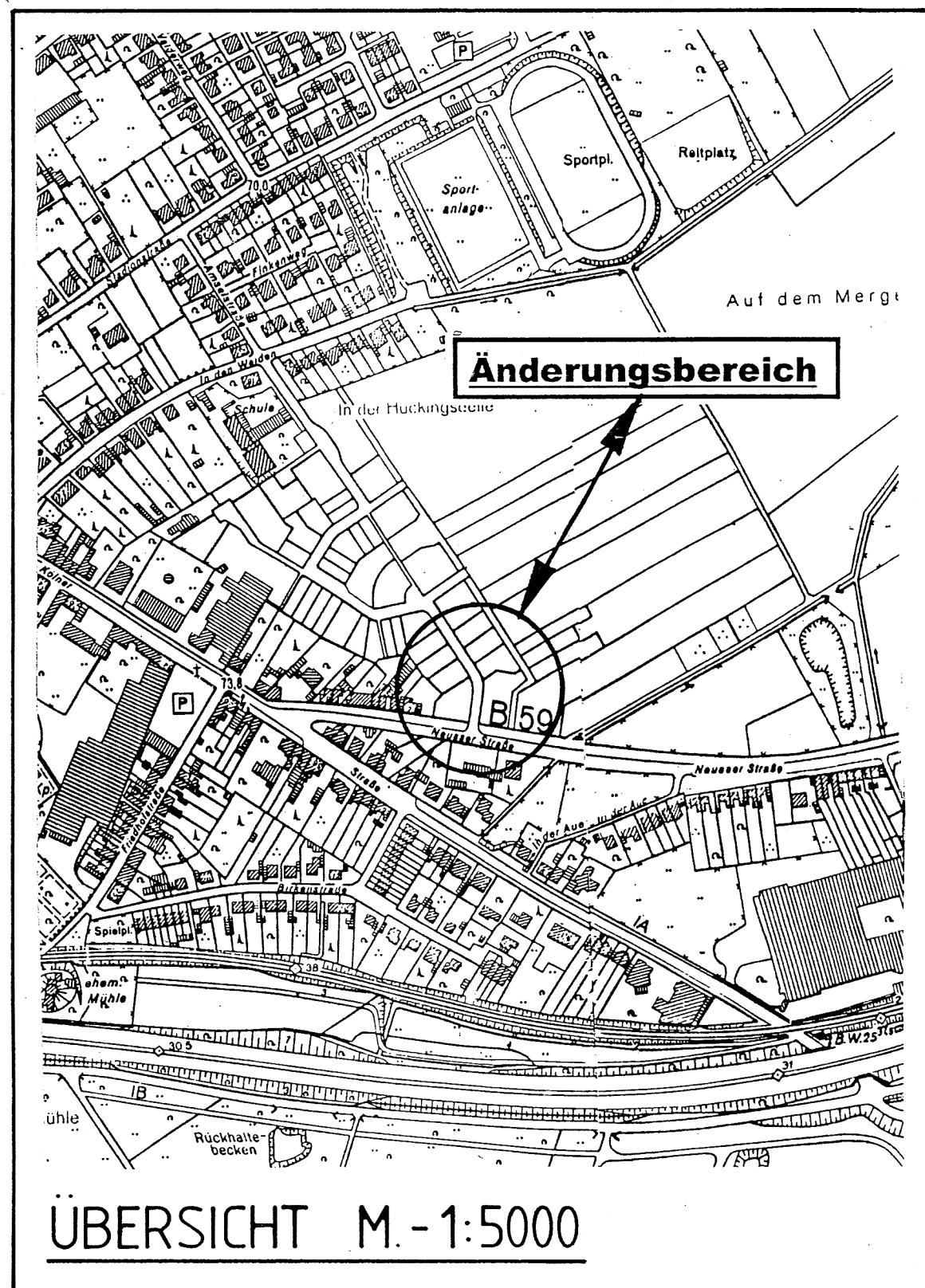




Verfahrensvermerke 1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Jüchen hat am _____ gem. §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Jüchen, den _____ (Bürgermeister)		4. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Jüchen, den _____ (Der 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. §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Jüchen, den _____ (Der Bürgermeister)		5. Inkrafttreten Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grunde bedarf es nach §10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Jüchen, den _____ (Der Bürgermeister)	
3. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Jüchen, den _____ (Der Bürgermeister)			



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
- ED** NUR EINZEL- U. DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- AD** NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- 9** GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- BAULINIE

EINRICHTUNGEN U. ANLAGEN

- SCHULE**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSSGÄNGERBEREICH
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT

NUTZUNGSREGELUNGEN + GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN**
- SPIELPLATZ**
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- BÄUME ANPFLANZEN
- BÄUME ERHALTUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN U. SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN U. NATURGEWALTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES D. BPL. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STELLPLÄTZE
- FIRSTTRICHTUNG
- GELTUNGSBEREICH DER 1. FÖRMELICHEN ÄNDERUNG
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- FLÄCHE FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- 1. planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
- 1.1 Art und Mas der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Reine Wohngebiete**
In den mit WR (Reines Wohngebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 die in § 3 Nr. 1 BauNVO genannten Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete**
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 1.1.3 Mischgebiet**
In den mit MI (Mischgebiet) festgesetzten Baugebieten sind gem. § 1 Abs. 5 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO weder allgemein noch nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 1.2.1 abweichende Bauweise**
In den mit "H" gekennzeichneten Baugebieten sind nur Hausgruppen zulässig.
- 1.2.2 Baulinien**
Von den festgesetzten Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO 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-, Gewächshäusern und Gerätekäusern mit max. 15 qm unbauten Raum nicht zulässig.
- 1.3.2 Garagen**
Garagen sind im Bauwuch, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
Ausserhalb dieser Flächen können Tiefgaragen oder halboberirdische Garagen bis zu einer Höhe von 1,25m über der angrenzenden Verkehrsfläche als Ausnahme zugelassen werden (Garagen werden gem. §19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO 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 und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wasserundurchlässige Decke) oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster mit einer Pflasterbreite von 2,5 cm) herzustellen.
Eine Versiegelung 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 Stützbäume) 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die als Ortsrandeingerüstung vorgesehen ist, sind Bäume, Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation in 4 Reihen im Verbund 1,25 m x 1,25 m zu pflanzen.
Die zentrale Grünfläche ist als artenarme Intensiv-Fettwiese mit Einzelsträuchern und Gebüsch zu gestalten.**
- Liste der zu verwendenden Gehölzarten:**
Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Hasel, Hundstrolche, Rotbuche, Saalweide, Winterlinde, Pfaffenhütchen, Schlehe, Esche, Stieleiche, Hartrieel, Weisstorn
- Liste der zu verwendenden Gehölzarten:**
Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche, Heide, 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleich/ersatz für den Eingriff allen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.
Herstellung, Pflege sowie Kostenersatzung regelt die Satzung der Gemeinde Jüchen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vom 20.06.1994.**
- 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Maximalwerte.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Mächtig 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 Lärmschutzwände von 2,95 m bis 3,05 m Höhe (bezogen auf die Straßenebene) errichtet.
Wenn bis an diese Flächen herangebaut wird, sollen die Schallschutzwände vor den Gebäuden errichten und die restlichen Schallschutzwände an die Bebauung angeschlossen werden.
- 1.6.2 Lärmpegelbereiche**
In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile der Gebäude folgende Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende, bewertete Schalldämmmaß 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.
- 2. gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- 2.1 Sockel**
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Sockelhöhe 0,3 m (OKF), bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite, nicht überschritten werden.
- 2.2 Drempe**
Die Drempehöhe darf 0,6 m nicht überschreiten.
- 2.3 Dächer**
In den Baugebieten sind auf den Gebäuden einschl. der Garagen nur symmetrische Satteldächer, symmetrische Walmdächer und Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung darf max. 45° betragen.
Auf Garagen und eingeschossigen Gebäudeteilen sind auch beplante Flachdächer und Dachterrassen zulässig.
Die Ausbildung sonstiger untergeordneter Dachteile (z. B. Zäune, Wintergärten, Nebenanlagen) als Flachdach kann als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.4 Dachgauben**
Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
Die Dachgauben müssen einen senkrechten seitlichen Wandabschluss haben. Zwischen zwei Gauben muß eine Dachfläche in einer Breite von mind. 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden ist ebenfalls ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 2.5 Materialwahl**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material, Farbgebung, First-, Sockel- und Drempehöhen einander anzupassen.

Hinweis zur Gebäudeplanung

In Gebäuden, an deren Außenseiten Schallpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sollen schlafräume und Kinderzimmer nicht an den zur Lärmquelle hinorientierten Gebäudeseite angeordnet werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollen die Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgerüstet werden. Für Wohnräume werden solche schallgedämmten 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 wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Interdisziplinäre Denkmalbehörde (Tel.: 02206/59150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.1994 (GV. NW. S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr.018 „verlängerte Amselstraße in Jüchen“

Gemarkung Jüchen Flur 11

M.- 1:500



Gemeinde Jüchen Bauen & Planen