



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze
- TH max. 7,50 m max. Traufhöhe über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- FH max. 13,50 m max. Firsthöhe über Bezugspunkt (Bezugspunkt vgl. textliche Festsetzungen)
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0.8 Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Wechsel zwischen Baulinie und Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

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

BEPFLANZUNG, GRÜNLÄCHEN

- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche (Regenwasserkanal, Elektroleitungen) (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind - humose Böden - (§ 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)
- Bereiche (Fassaden) an denen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (passiver baulicher Schallschutz an der Odenkirchener Straße und Markt) zu treffen sind. (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- Baudenkmal

DARSTELLUNGEN IM KATASTER

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Höhe über NN
- Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 1.1.1 Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 sind nicht zulässig: Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten.
- 1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
 - 1.2.1 Von den Nutzungen im Sinne von § 7 Abs. 2 sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, Tankstellen.
 - 1.2.2 Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen in den MK-Gebieten allgemein zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

- 2.1 Die Bebauung entlang der "Odenkirchener Straße" und "Am Markt" darf eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 13,50 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NW zu verstehen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3. Dachformen

- Entlang der Odenkirchener Straße und Markt sind die Hauptgebäude mit Satteldächern von 40° bis 45° Dachneigung zu versehen.
- Entlang der Weyerstraße und im Innern des Plangebietes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- Für die Nebengebäude sind auch Pultdächer von 15° bis 30° Dachneigung zulässig. In den im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Bereich sind Flachdächer zulässig.

4. Dachgauben

- Es sind Schiepdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluss erhalten.
- Die Gesamtfläche der Dachgauben darf max. 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.

5. Hauptfirstrichtung

- Hauptfirstrichtung

6. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

- Die zulässige Geschöflächenzahl wird um 0,2 erhöht, wenn notwendige Garagen und Stellplätze unterhalb der Geländeoberflächen liegen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 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.

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

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm, der von der Bundesstraße B 59 ausgeht, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- An den gekennzeichneten Bereichen (Fassaden) [] müssen die Außenbauteile entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet sein. Bei der Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Aufenthaltsräume möglichst zu den den Schallquellen abgewandten Seiten anzuordnen.
- Die Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 für die betroffenen Fassaden sind in der gutachterlichen Stellungnahme des Ing. Büro Kals dargestellt und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 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.
- 9.2 Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- 9.3 In den Mischgebieten ist auf den Freiflächen mind. die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen:
 - je 30 m Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch
 - auf Grundstücken mit mindestens 250 m Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie für jeweils weitere 50 m Grundstücksfläche jeweils 1 weiterer Laub- oder Obstbaum
- 9.4 In den Mischgebieten ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine min. 1,0 m breite und 1,50 m hohe Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 20°), die nicht als Dachterrassen angelegt und genutzt werden sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplangrundlagen

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

2. Geometrische Eindeutigkeit

Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen ist in der Öffentlichkeit einwandfrei möglich.

3. Entwurf

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

4. Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Jüchen vom 28.06.94/28.02.95 aufgestellt worden. Die Beschlüsse wurden am 24.07.94/28.02.95 und am ortsüblich bekanntgegeben.

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 09.09.91 bis einschließlich 22.09.91. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 28.08.91.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.91 bis einschließlich 07.10.91.

6. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat dem Bebauungsplandentwurf und der Entwurfsbegründung zugestimmt und in seiner Sitzung am 17.12.1992 die 1. öffentliche Auslegung, am 20.06.1994 die 2. öffentliche Auslegung, am 20.02.1995 die 3. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 1. Offenlage hat nach der Bekanntmachung am 14.01.93 in der Zeit vom 25.01.93 bis einschließlich 25.02.93 stattgefunden.

Die 2. Offenlage hat nach der Bekanntmachung am 14.07.94 in der Zeit vom 25.07.94 bis einschließlich 25.08.94 stattgefunden.

Die 3. Offenlage hat nach der Bekanntmachung am 02.03.95 in der Zeit vom 12.03.95 bis einschließlich 04.04.95 stattgefunden.

7. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jüchen in seiner Sitzung am 06.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

8. Anzeigeverfahren

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

Düsseldorf, den

(Bezirksregierung)

Die in

eingetragenen Ergänzungen und Streichungen erfolgten aufgrund der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung vom

AZ und gemäß Ratsbeschluss vom

Jüchen, den

(Bürgermeister)

9. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am

erfolgt. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Jüchen, den

(Gemeindedirektor)

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch Einmündungsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023)
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch Einmündungsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW