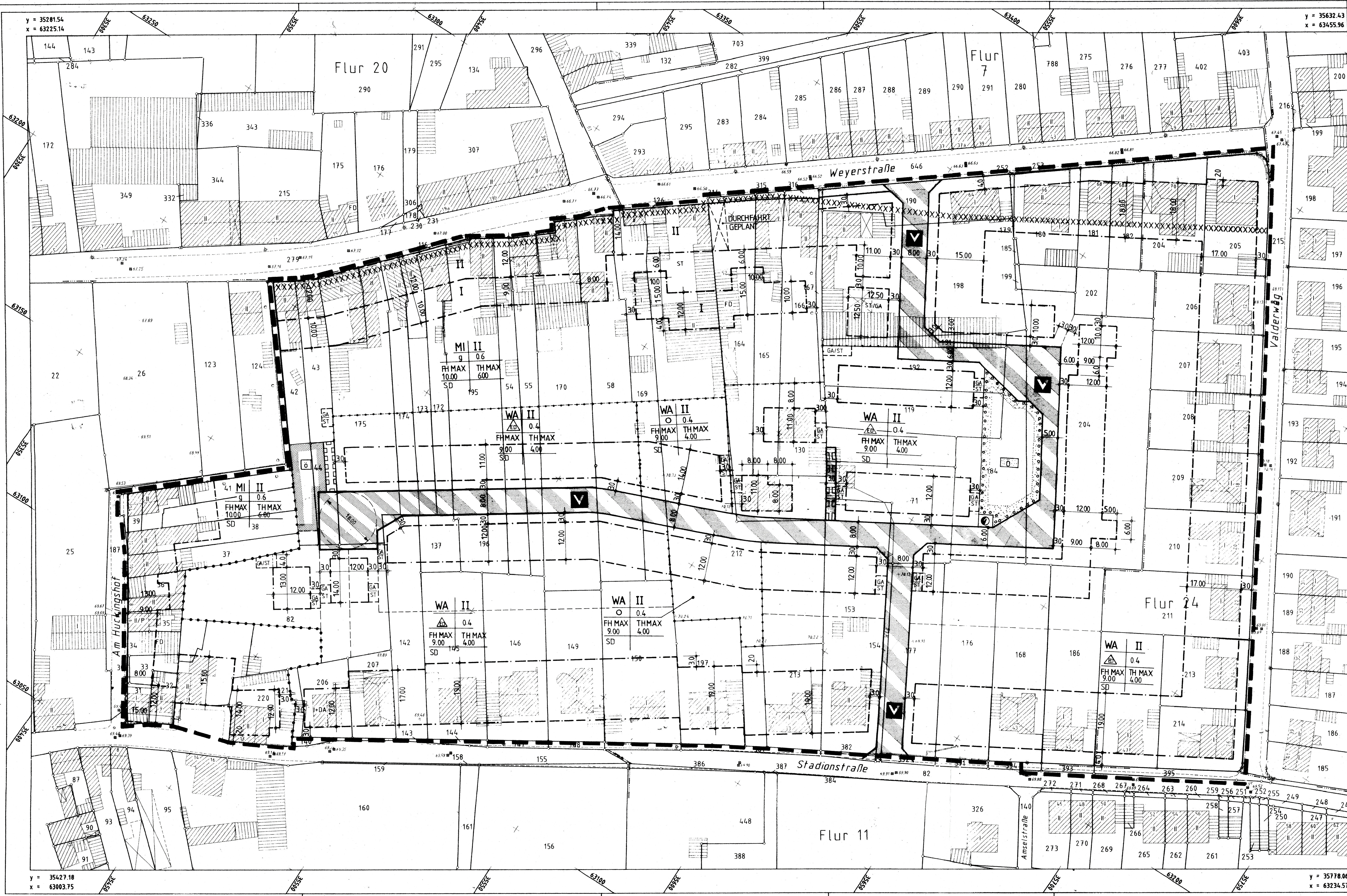




ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WB	BESONDERES WOHNGEBIET
WS	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KIRCHGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET
SO	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
SD	SONSTIGE SONDERGEBIETE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

o	OFFENE BAUWEISE
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
△	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
—	BAULINIE
- - -	BAUGRENZE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

GRZ Z.B. 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
GRZ Z.B. 0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BRZ Z.B. 100	BAUMASSEZAHL
ZAH. DER VOLLGESCHOSSE	
Z.B. III ALS HÖCHSTGRENZE	
II-III ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE	
II	ZWINGEND
HÖHE BAULICHER ANLAGEN	
TH	TRAUFHÖHE
FK	FIRSTHÖHE
OK	OBERKANTE

GESTALTUNGSRECHTE FESTSTELLUNGEN NACH LANDSCHAFTSORDNUNG:

FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
PD	PULTDACH
GD	DACHNEIGUNG
→	FIRSTRICHTUNG

SONSTIGE PFLANZENLEIN:

□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN
□	ZWECKBESTIMMUNG
ST	STELLPLATZ
GA	GARAGEN
GG	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
GG	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
□	MIT GEH- u. FAHR- U. LÖTUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
□	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
□	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS
XXXX	Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau“ - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

VERKEHRSELÄCHEN:

□	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
—	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
□	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
□	ZWECKBESTIMMUNG
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
□	FUSSGÄNGERBEREICH
□	VERKEHRSBERUHRTER BEREICH
□	EIN- BZW. AUSFAHRTEN U. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
□	EINFAHRT
□	EINFAHRTSBEREICH
□	BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
□	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN:
□	E ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN:

□	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
□	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
□	ZWECKBESTIMMUNG
□	PARKANLAGE
□	DAUERKLEINGÄRTEN
□	SPORTPLATZ
□	SPIELPLATZ
□	ZELTPLATZ
□	FRIEDHOF
□	BADEPLATZ, FREIBAD
□	BEGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERGRUNDLAGE:

□	WOHNBAUDE
□	WIRTSCHAFTS- U. NEBENBAUDE
□	ÖFFENTLICHE HALLE (ÜBERDACHUNG)
□	GEBÄUDEKURZFABRIK
□	KREIS ODER STADTGRENZE
□	GEMARKUNGSGRENZE
□	FLURSTÜCKSGRENZE
□	GEPL. FLURSTÜCKSGRENZE
□	GRENZPUNKT
□	ZUEHÖRIGKEITSGRENZE
□	GEPL. u. 6720
□	MAUER
□	HECKE
□	ZAUN
□	FLURSTÜCKSNUMMER

GESETZLICH GRUNDLAGEN

BAU- u. LÖSUNGSRECHT (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PlanV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1990 (BGBl. S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 07. März 1995 (GV NW S. 218, 982 / SOV NW 232)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPELGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA-Gebiete (§ 4 BauNVO)

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 1 Anlage für Verwaltungen
Nr. 4 Garagenbautriebe
Nr. 5 Tankstellen

1.2 MI-Gebiete (§ 6 BauNVO)

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungstempel

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstempel werden ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (FH max.) nicht überschreiten.

Die max. Traufhöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (TH max.) nicht überschreiten.

Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand und Dach im Sinne von § 5 Abs. 4 BauNVO zu verstehen.

Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäuhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrshöhe (Fahrbahnkante), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgeübte, ansonsten die geplante Straßenbreite.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch eingeschossige Wintergärten bis max. 30 m Tiefe überschritten werden.

3.2 Bauweise

In den Baugruben, in denen eine offene Bauweise festgesetzt ist, können neben Einzel- und Doppelhäusern Reihenhäuser mit max. 3 Hauseinheiten errichtet werden.

In den Baugruben, in denen eine offene Bauweise oder Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt ist, dürfen pro Hauseinheit nur 1 Wohneinheit errichtet werden.
- Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrshöhe einzuhalten.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis 15 m² umbauten Einzel- und Doppelhäusern Reihenhäuser mit max. 3 Hauseinheiten errichtet werden.
- Grünflächen, Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die zu verwendenden Baumaßnahmen und Obstbäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen, Hauszügen, Terrassen und andere befestigte Flächen sind zu asphaltieren, das die Wasserdurchlässigkeit der Befestigung gewährleistet ist. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenplätze mit breiten Fugen, offenerpore und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u. a.

6.3 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen, Hauszügen, Terrassen und andere befestigte Flächen sind zu asphaltieren, das die Wasserdurchlässigkeit der Befestigung gewährleistet ist. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenplätze mit breiten Fugen, offenerpore und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u. a.

6.4 Die Grundstücke sind gegeneinander mit einer einseitigen Schnitthecke abzugrenzen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der Pflanzliste aufgeführt.

6.5 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind auf einer analogen Wiese/Grüneisfläche im einem Raster mit Abständen von 6,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl siehe Pflanzliste).

6.6 Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff aller neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet zugeordnet.

Die außerhalb des Plangebietes erfolgende Ausgleichsmaßnahme ist ebenfalls dem im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücken zugeordnet.

Herstellung, Pflege sowie Kostenersatzung regelt die Satzung der Gemeinde Jüchen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG vom 20. Juni 1994.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplangrundlage Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Längsschnittsplan vom heutigen Tage überein. (Unterschrift)	2. Geometrische Eindeutigkeit Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. (Unterschrift)
3. Aufstellungsschluss Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 3 BauNVO beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.09.1998 öffentlich bekanntgemacht. Jüchen, den 10.12.1998 (Bürgermeister)	4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauNVO nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.10.1995 in der Zeit vom 23.10.1995 bis einschließlich 10.11.1995 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Jüchen, den 10.12.1998 (Gemeindefrakt)
5. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 3 BauNVO beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.09.1998 öffentlich bekanntgemacht. Jüchen, den 10.12.1998 (Bürgermeister)	6. Erneute öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 3 BauNVO beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.09.1998 öffentlich bekanntgemacht. Jüchen, den 10.12.1998 (Bürgermeister)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachformen**

Die Gebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 45° zu versehen.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
- Dachguben**

Es sind Schrägdachguben, Flachdachguben sowie Satteldachguben zulässig. Alle Dachguben müssen beidseitig einen anrechenbaren Wandschub erhalten.

Die Gesamtlänge der Dachguben darf max. 50 % der Traufhöhe des Baukörpers betragen.

Die Einzelgube darf nicht breiter als 1,80 m sein.
- Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (Materialien)**

3.1 Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

3.2 Die Dachflächen der Gebäude sind einheitlich in dunkelgrauem bis dunkelrotem Material einzudecken.

3.3 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

3.4 Grasdächer sind als Ausnahme zulässig.

3.5 Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dachdeckung sind nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

4.1 Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.

4.2 Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit 30° bis 40° Dachneigung, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° oder als begrünzte Flachdach auszubilden.
- Dachüberstände**

Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite max. 0,80 m, am Übergang 0,40 m betragen.
- Einfriedigungen**

Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

ÜBERSICHT

GEMARKUNG JÜCHEN

FLUR 21

BEBAUUNGSPLAN NR. 033

WEYERSTRASSE - VALDERWEG -

STADIONSTRASSE - AM HUCKINGSHOF

MASSTAB 1:500

GEMEINDE JÜCHEN