Hinweis:

Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind unmittelbar der Gemeinde Jüchen, Fachbereich 61 (Untere Denkmalbehörde), Tel.: 02165/9150 oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endeniche Str. 133, 53115 Bonn (Tel.: 0228/98340) zu melden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Flur 21

Flur 22

Flur 11

Am Hückingshof

Stadionstraße

Kölner Straße

Finkenweg

In den Weiden

Schule

WA II
g 0.4
TH MAX 4.00 FH MAX 9.00

MK II
g 1.00
TH MAX 6.00 FH MAX 12.00

GA/ST

ST

P

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA-Gebiete (§ 4 BauNVO)

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

1.2 MK-Gebiete (§ 7 BauNVO)

Von den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 2 Vergnügungsstätten
Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Von den gem. § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen

2. 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 Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW zu verstehen.
Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt.
Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksflächen dürfen durch eingeschossige Wintergärten bis max. 4,0 m Tiefe überschritten werden.

3.2 Bauweise
Festgesetzt wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung.
Pro Hauseinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbauten 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 Verkehrsfläche einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. 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 Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die zu verwendenden Baumarten und Obstsorten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Die Gebäude sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Verband 1,5x0,5 m mit Pflanzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen, Hauszugängen, Terrassen und andere befestigte Flächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u. ä.

6.4 Flachdächer von Garagen sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Freiliegende Wände von Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste zu begrünen.

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

7.1 Immissionsschutz
Der Nachweis für den Schallimmissionsschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
(vgl. schalltechnische Untersuchung, IBK Ing. Büro Kals, Herzogenrath)

7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 59 ausgeht, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

An den gekennzeichneten Bereichen (Fassaden) [IIIIIIIIIIIIIIIIII] 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 beigefügt.

8. Hinweise

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

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

1. Dachformen

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

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

2. Dachgauben

Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.
Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluß erhalten.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der Traufläge des Baukörpers betragen.

Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,80 m sein.

3. äußere Gestaltung der Hauptgebäude (Materialien)

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

3.2 Die Dachflächen der Gebäude sind einheitlich in dunkelgrauen bis dunkelroten Materialien einzudecken.

3.3 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

3.4 Grasdächer sind als Ausnahme zulässig.

3.5 Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

4. 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 begrüntes Flachdach auszubilden.

5. Dachüberstände

Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite max. 0,80 m, am Ortgang 0,40 m betragen.

6. Einfriedungen

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.

GESETZLICH GRUNDLAGEN

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

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

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I.S. 58)

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplangrundlage

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

, den

(Unterschrift)

2. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

, den

(Unterschrift)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.12.1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den 10.9.1999

(Bürgermeister)

4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.05.1996 in der Zeit vom 20.05.1996 bis einschließlich 03.06.1996 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 27.05.1998 bis 30.06.1998.

Jüchen, den 10.9.1999

(Gemeindedirektor)

5. öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 24.08.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.1998 ortsübliche bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.1998 bis einschließlich 16.10.1998 öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den 10.9.1999

(Gemeindedirektor)

6. erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den

(Gemeindedirektor)

7. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 10.12.1998 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 10. 9.1999

(Bürgermeister)

8. Genehmigung

Dieser Plan ist gem. § 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage, Az.: genehmigt worden.

Düsseldorf, den

(Bezirksregierung)

9. Inkrafttreten

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung des Genehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Düsseldorf sowie der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungs-Plan in Kraft getreten.

Jüchen, den

(Bürgermeister)

10. 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 28.1.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den 10.9.1999

(Bürgermeister)

ÜBERSICHT M. - 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 034

„STADIONSTRASSE IM ORTSTEIL JÜCHEN"

GEMARKUNG JÜCHEN
FLUR 11 + 21
M. - 1:500

GEMEINDE JÜCHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WB	BESONDERES WOHNGEBIET
WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KERNGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET
SO	SONDERBAUGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
SO	SONSTIGE SONDERBAUGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

GRZ Z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ Z.B. 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BMZ Z.B. 900 BAUMASSENZAHL

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Z.B. III ALS HÖCHSTGRENZE
II-III ALS MINDEST -U. HÖCHSTGRENZE
(II) ZWINGEND

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
TH TRAUFHÖHE
FH FIRSTHÖHE
OK OBERKANTE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

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

GRÜNFLÄCHEN:

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ
ZELTPLATZ
FRIEDHOF
BADEPLATZ, FREIBAD

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAURDNUNG:

FD FLACHDACH
SD SATTELDACH
WD WALMDACH
PD PULTDACH
30°-40° DACHNEIGUNG
FIRSTRICHTUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN:

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG
ST STELLPLÄTZE
GA GARAGEN
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN

MIT GEH. - FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (ANLIEGER)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN EINHEITLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

VERKEHRSFLÄCHEN:

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
FUSSGÄNGERBEREICH
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

EIN - BZW. AUSFAHRTEN U. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
EINFAHRT
EINFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN - U. AUSFAHRT

ZEICHENERKLÄRUNG DER KATASTERGRUNDLAGE:

WOHNGEBÄUDE
WIRTSCHAFTS -U. NEBENGEBÄUDE
OFFENE HALLE (ÜBERDACHUNG)
GEBÄUDEDURCHFAHRT
KREIS ODER STADTGRENZE
GEMEINDEGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
NUTZUNGSGRENZE
GRENZPUNKT
ZUGEHÖRIGKEITSGRENZE
GEPL. x 67.20 / VORH. 67.20 GELÄNDEHÖHEN NN
MAUER
HECKE
ZAUN
222 FLURSTÜCKSNUMMER

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT:

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZEN
BÄUME
STRÄUCHER
SONSTIGE BEPFLANZUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN U. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

ERHALTUNG
BÄUME
STRÄUCHER
SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS