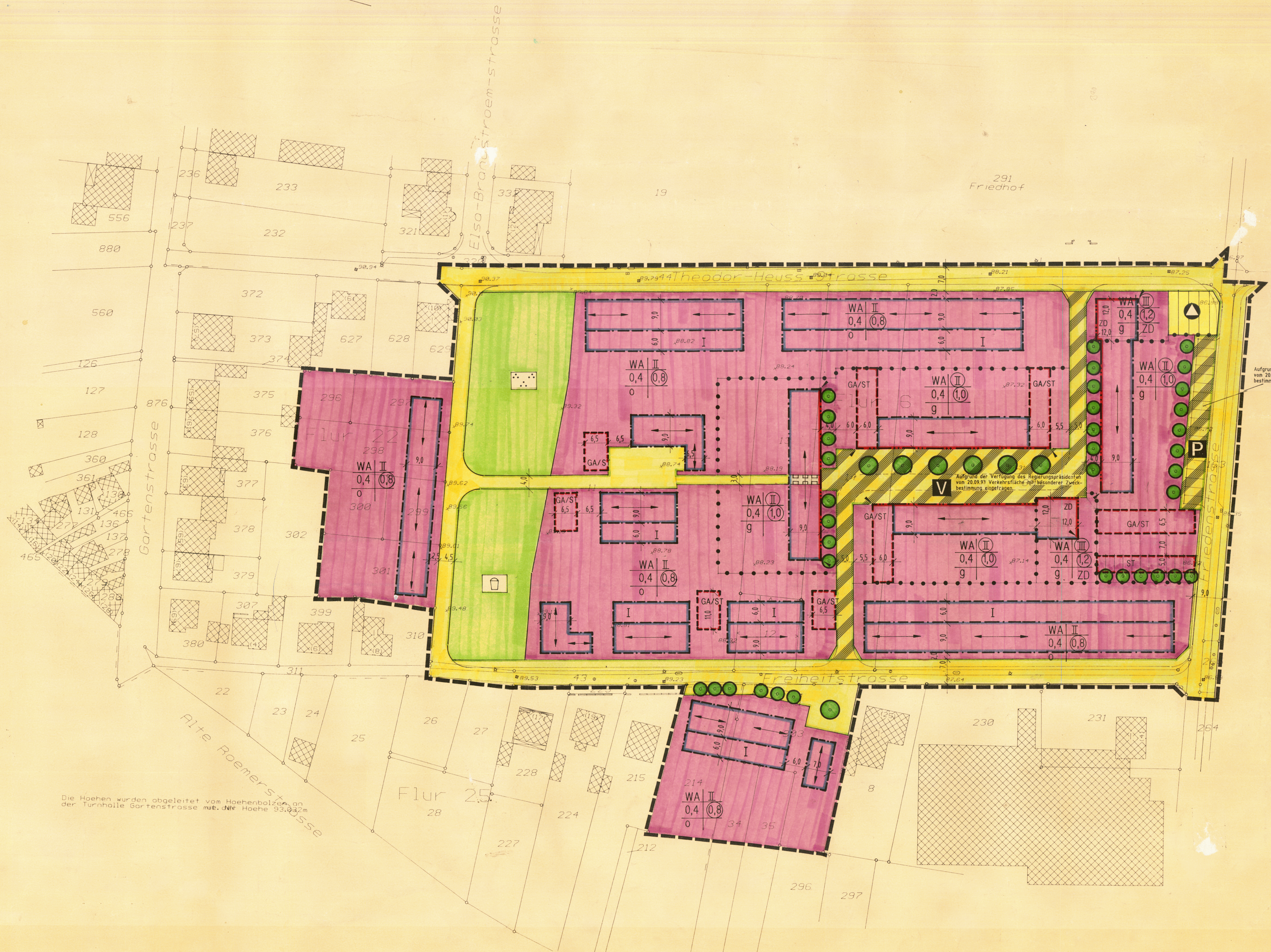




Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 025 Freiheitstraße, Friedensstraße, Theodor-Heuss-Straße im Ortsteil Hochneukirch

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 Bau NVO sind nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche GA/ST zulässig.

2.2 Für eine Wohneinheit/Gebäude sind zwei Stellplätze oder Garagenstellplätze herzustellen. Ausreichend große Stauraum werden als Stellplatz gewertet.

2.3 Für zwei und mehr Wohneinheiten/Gebäude sind 1,5 Stellplätze oder Garagenstellplätze/WE herzustellen.

2.4 Für gewerbliche Anlagen ist die jeweilige Höchstzahl der Stellplätze oder Garagenstellplätze gem. der VV BauN NW zu § 47 BauNVO (Höchstzahlen für den Stellplatzbedarf) herzustellen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1 Ein Zurückspringen von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m und auf 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

5. Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Für die im Bebauungsplan zeichnerisch bestimmten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflanzen:

a. Bäume (Hochstämme, Stammumfang 10/12 cm) in Baumgruppen.

b. Sträucher als Unterpflanzung

Für die Bepflanzung sind nur Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie hochstämmige Gehölze zu verwenden.

Bäume: Esche, Buche, Stieleiche, Traubeneiche
Sträucher: Hasel, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Heidekraut, Heckenkirsche, Salweide, Schneeball, Schlehe

Gestalterische Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 025 Freiheitstraße, Friedensstraße, Theodor-Heuss-Straße im Ortsteil Hochneukirch

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. Dachform

Im Plangebiet sind alle Hauptgebäude mit Satteldächern und die dreigeschossigen Gebäude mit Zeltdächern zu errichten.

Die Satteldächer sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten. Die Dachneigung der Satteldächer ist zwischen 35° und 45° und die der Zeltdächer zwischen 20° und 30° zu wählen.

Anbauten und Nebengebäude sind sowohl mit Satteldächern als auch mit Zeltdächern zulässig. Bei Zeltdächern beträgt die Dachneigung mindestens 15°.

2. Dachgauben

Bei allen Gebäuden sind Dachgauben, als Schieppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen einen senkrechten beiderseitigen Wandabschluss erhalten.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen.

Als Heckenpflanzen können gewählt werden: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn und Weidorn.

Aachen, im Dezember 1992

LEGENDE

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

VA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

zwingend (§ 16 BauNVO)

Grundflächenflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkflächen

Verkehrsberuhigter Bereich

mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Durchgang-im-BG)

BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN

Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grünflächen öffentlich

Parkanlage

Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA/ST Garagen / Stellplätze

Zeltdach 20° - 30° Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

Fläche für Versorgungsanlagen

Wertstoffammelstelle

2. DARSTELLUNGEN IM KATASTER

Flurgrenze

Parzellengrenze

Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Höhe über NN

Aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 20.09.93 ergänzt

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (Durchgang BG)

Wechsel zwischen Baulinie und Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bebauungsplangrundlagen

Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

M. Reubel, den 22.09.93

2. Geometrische Eindeutigkeit

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

M. Reubel, den 22.09.93

3. Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Planungsbüro Helmann, Ulrich, Schreyer/Partner, 5100 Aachen, gefertigt.

Aachen, den 25.11.1992

Planungsgruppe
Dr. G. H. Helmann BDA
Prof. Dr. G. Ulrich
Prof. Dr. G. Schreyer
Aachen, den 25.11.1992

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Jüchen vom 24.06.1993 aufgestellt worden. Die Beschlüsse wurden am 24.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Jüchen, den 24.06.1993

Der Bürgermeister

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

BauNVO (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132)

geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.90 (BGBl. I S. 885)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419)

zuletzt geändert durch VO vom 20.06.1989 (GV NW S. 432)

Planungsverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18.12.90 aus BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.91

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.91 (GV NW S. 214)

Textliche Festsetzungen nach der BauNVO (BauNVO) vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990, BGBl. II S. 885

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW