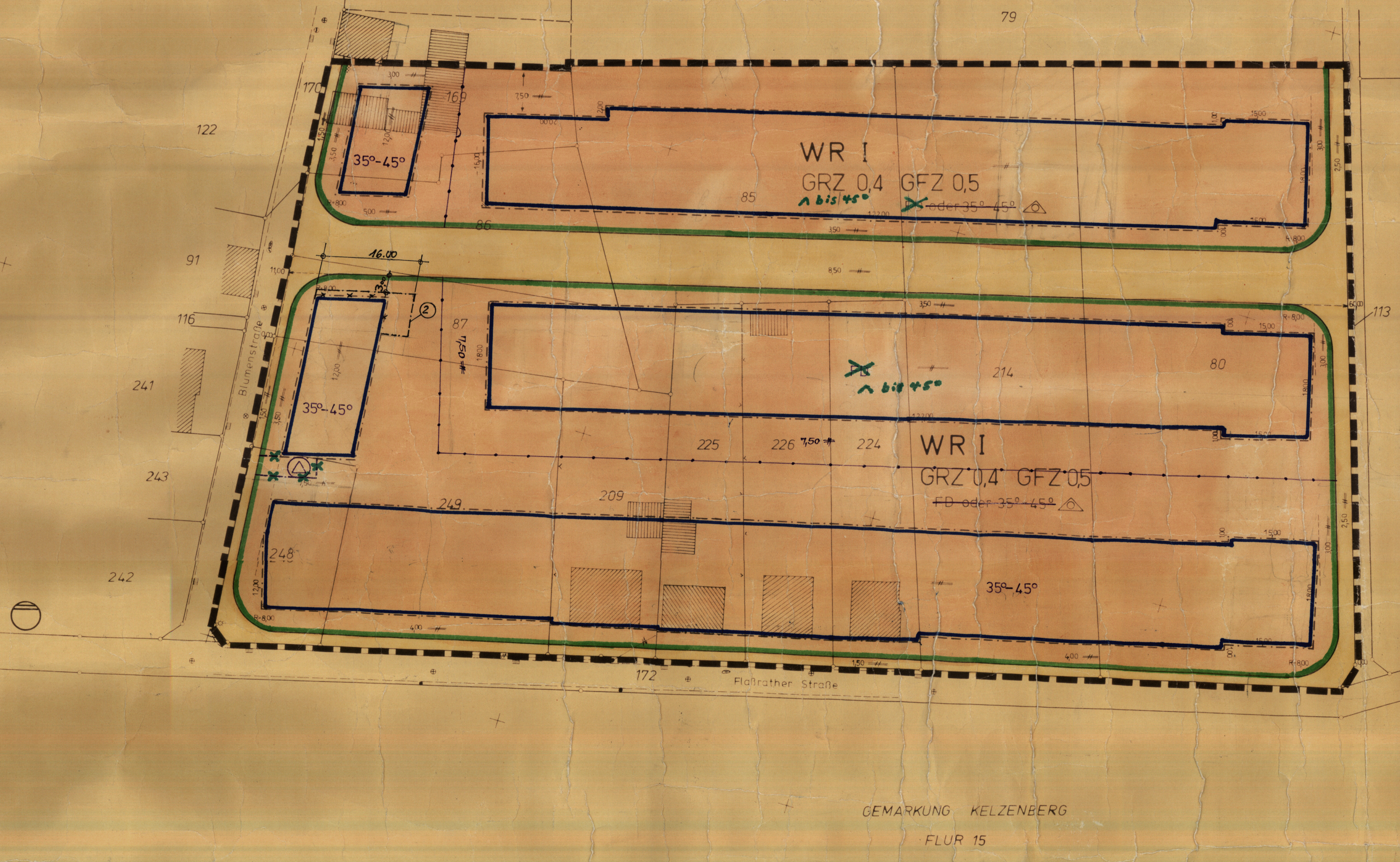


(2)
geändert gem. Satzungsbeschluß vom 14.10.1985 (2. vereinfachte Änderung).
Jüchen, den 9.12.1985

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr 23 der Gemeinde Bedburdyck / Ortsteil Neuenhoven

1) Das Bebauungsplangebiet umfaßt die Parzellen Flur 3 Nr. 80, 85, 86, 87, 209, 210, 214, 224, 225, 226 und Teilfläche von 169.
Der Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich einleiten und dient dazu, die bereits vorhandene Bebauung abzurunden.

2) Im Plangebiet sind öffentliche Erschließungsstraßen ausgewiesen.
Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.
Die Abwasserbeseitigung soll über eine vollbiologische Kläranlage im Belebungsverfahren mit Schlammstabilisierung erfolgen, nach den Grundsätzen der A. T. V. Die gereinigten Abwässer werden in den vorhandenen Regenwasserkanal (Kommerbach) eingeleitet.

3) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Mindestforderungen des § 30 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) erfüllt werden.
Im Bebauungsplan ist gemäß BauNOV die GRZ mit 0,4 und die GFZ bis zu 0,5 festgelegt. Die nach § 17 Abs. 9 BauNOV zulässige Überschreitung wird damit begründet, daß bei einer festgesetzten Dachneigung von 35° - 45° (bei eingeschossigen Bauten) die Bauherren die Möglichkeit der besseren Ausnutzung des Dachgeschosses erhalten sollen.
Städtebaulich steht dem nichts entgegen.
Bei den südlich und westlich der Bebauungsgrenze liegenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4) Im Gebiet des Bebauungsplanes können bis zu 31 WE in eingeschossiger Bauweise untergebracht werden.

5) Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kirche, Friedhof und Kindergarten (soweit vorhanden) sind in einer Entfernung bis zu höchstens 1000 m zu erreichen.

6.) Bodenordnende Maßnahmen: erfolgt durch privaten Flächenausgleich

7.) Voraussichtl. überschl. Kosten der Gemeinde (§ 9 (6) B. Bau G.) ~ DM [illegible]

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr 23 der Gemeinde Bedburdyck / Ortsteil Neuenhoven

1) Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 11. 8. 1969 (SGV NW 2020) und

a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

§§ 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (Bau NOV) i.d.F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I 1968 S.1237) und der Berichtigung vom 20. 12. 1968 (BGBl. I 1969 S. 11) und der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)

b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433) i.d.F. der VO vom 21. 4. 1970 (GV NW S. 299).

2. Alle, nicht durch Baugrenzen umschlossenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen gemäß § 7 der Landesbauordnung.
~~Bei Eckgrundstücken können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden.~~

3) Je nach Grundstücksgröße ~~ist~~ sind Einzel- oder Doppelhäuser möglich ~~und damit offene Bauweise festgelegt.~~
Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind unterschiedliche Dachneigungen gemäß den zeichnerischen Festlegungen statthaft, bei ~~Gruppenhäusern für die Gruppe selbst~~ Doppelhäusern für beide, ohne jede Ausnahme.

4) Entsprechend Nr. 1 b werden weiter festgesetzt.:

a) Vorgarteneinfassungen sind durch Rasenrandsteine vorzunehmen. Einfriedigungen der Gartengrundstücke dürfen nicht vor dem Verlauf der Gebäudefluchten erfolgen. und können an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend §§ 11, 14 und 21 der Landesbauordnung ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 1,25 m betragen.

b) Die Höhe aller Traufen (OK Regenrinnen bezw. Gesimsen) sollen zwischen 2,75 m und 3,25 m liegen.

c) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° - 45° wird der Ausbau des Dachgeschosses unter Beachtung des § 59 Abs. [illegible] BauO NW gestattet. Dabei sind Dachgauben nur bei Häusern mit einer Dachneigung von 45° zugelassen.
Sie dürfen mit dem Flächenmaß der senkrechten Außenflächen 1/3 der sie umgebenden Dachflächen der gleichen Hausseite ausmachen, wobei die seitlichen Flächen der Dachgauben nicht in Ansatz gebracht werden

d) Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Für geneigte Dachflächen sind nur Dachpfannen in braunen bis altschwarzen Engobierungen zugelassen.

e) Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus im Material und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

f) Antennenanlagen sind nur auf der, der Straße abgewandten Seite anzubringen.

Eintragungen in grün gem. Satzungsbeschluß v. 17.3.1977 zur 1. vereinfachten Änderung.
Bekanntgemacht am 5.5.1977
Gemeinde Jüchen
Der Gemeindedirektor
i. A.
[signature]

# Bebauungsplan Nr. 23

Ausfertigung: 1

Gemarkung: Bedburdyck

Flur: 3

Maßstab 1:500

Zu diesem Plan gehört als wesentlicher Bestandteil eine Begründung

### Bestand: Gebäude, Grenzen, Sonstiges

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude (Rathaus)
- Garagen (G)
- Geschoßzahl (I)
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- ·50.16 Höhenlage über N.N.
- Bordstein/Fahrbahnrand
- Unterflurhydrant
- Kanaldeckel
- E G Straßenbeleuchtung (Elektr. Gas)
- Straßensinkkasten
- Warntafel
- Haltestelle
- Kappe (Schieber)
- 14,5 Kilometerstein mit Kilometrierung

Die Höhen sind abgeleitet vom
mit m ü. N.N.

### Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| WS | Kleinsiedlungsgebiet |
| WR | Reines Wohngebiet |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MD | Dorfgebiet |
| MI | Mischgebiet |
| MK | Kerngebiet |
| GE | Gewerbegebiet |
| GI | Industriegebiet |
| SW | Wochenendgebiet |
| SO | Sondergebiet |

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenze

| | |
|---|---|
| III | Zahl der Vollgeschoße Höchstgrenze |
| (III) | Zahl der Vollgeschoße zwingend |
| 0,4 | Grundflächenzahl GRZ |
| (0,7) | Geschoßflächenzahl GFZ |
| 3,0 | Baumassenzahl BMZ |
| o | offene Bauweise |
| | nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig |
| | nur Hausgruppen zulässig |
| g | geschlossene Bauweise |
| | Baulinie |
| | Baugrenze |

### Anlagen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen
- P öffentliche Parkflächen
- private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

### Versorgungsanlagen u. dergl.

- Flächen für Versorgungsanlagen u. dergl.
- Kläranlage
- Trafo
- Kanalleitung
- oberirdische Leitung mit Mast

### Grünflächen

- Grünflächen
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz

### Sonstige Flächennutzungen

### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- G St Gemeinschaftsstellplätze
- G Ga Gemeinschaftsgaragen
- T Ga Tiefgaragen
- Abgrenzung der Baugebiete
- Abgrenzung der Dachneigung
- Grenze des Plangebiets

### Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen

- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Flächen für Bahnanlagen

Angefertigt:
Rheydt im Dezember 1974
Dipl.-Ing. Krampetzl Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Krampetzl
Öffl. best. Verm. Ing.

Entwurf:

Entstehung: ~~Die vorliegende Plangrundlage ist -z.T.- eine Abzeichnung -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab 1: durch Uraufnahme -vereinfachte- Teil- Neuvermessung.~~
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen.
Die vorliegende Plangrundlage wurde ~~-z.T.-~~ neu kartiert nach einwandfreien Fortf. Vermessungen (Nr 55 FA II) -nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) -nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Rheydt, den 23.12.1974
Dipl.-Ing. Krampetzl Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Krampetzl
Öfftl. best. Verm. Jng.

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.11.1974 aufgestellt worden.
Bedburdyck, den 7.11.1974
Gemeinde Bedburdyck Kreis Grevenbroich
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.11.1974 hat dieser Plan gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) in der Zeit vom 22.11.74 bis 23.12.74 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Bedburdyck, den 23.12.74
Gemeinde Bedburdyck
Der Gemeindedirektor
I.V.
Gemeinde Bedburdyck Kreis Grevenbroich
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) von der Gemeindevertretung am 23.12.1974 als Satzung beschlossen worden.
Bedburdyck, den 23.12.1974
Gemeinde Bedburdyck Kreis Grevenbroich
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) mit Verfügung vom 25.3.1975 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 25.3.1975
Der Regierungspräsident
Der Regierungspräsident Düsseldorf

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt S. 341) ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 25.3.1975 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 10.4.1975 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Jüchen, den 1.7.1975
Gemeinde Jüchen Kreis Neuss
Der Gemeindedirektor
(Dickmann)

Änderungen:
Ergänzungen und Änderungen gemäß Ratsbeschluß vom 23.12.74