

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan
"Neuenhovener Straße/Am Jüchener Bach"

1. Art der baulichen Nutzung

Die gem. § 3 (3) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Flächenanteile an den außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten Stellplätze/Garagen werden gem. § 21 a (3) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur in Form von Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen/Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke) oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von 2,5 cm) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Auf der entlang der "Jüchener Baches" festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation (Erlen, Eschen, Strauchweiden, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel) im Verband 1 x 1 m zu pflanzen. Die Maßnahmen sind als Ausgleich für den Eingriff aller Baugrundstücke im Plangebiet zugeordnet.

Herstellung, Pflege sowie Kostenersatzung regelt die Satzung der Gemeinde Jüchen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 8 a Batsche vom 20.06.1994.

2. Gestalterische Festsetzungen

Außenwände

Die Außenwände sind als Ziegelfassaden rot bis braun auszuführen. Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Garagen sind in dem gleichen Material wie das Haupthaus herzustellen.

Höhe der baulichen Anlage

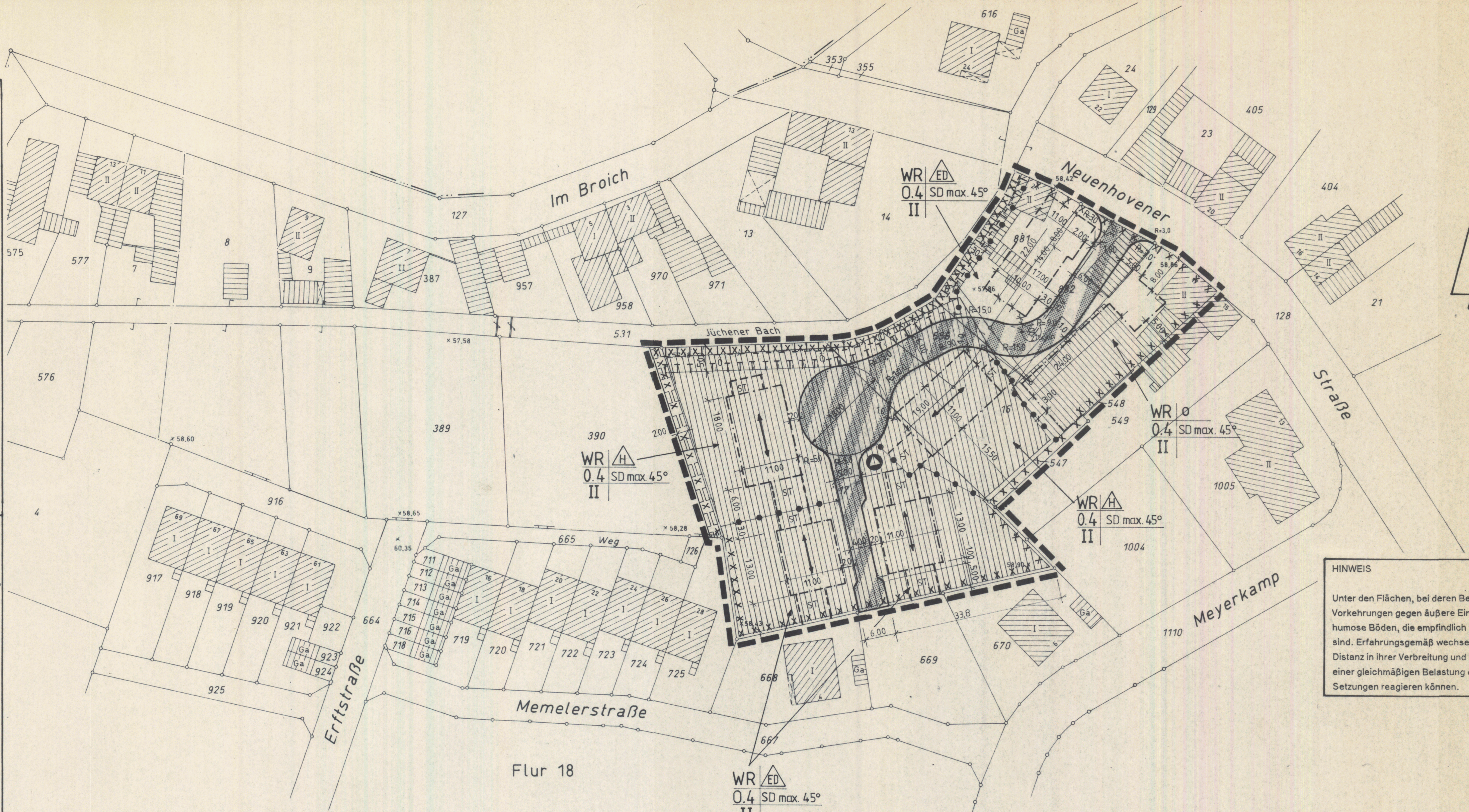
Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, zulässig. Die max. Firsthöhe wird auf 9,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche und die das Grundstück grenzt.

Dächer

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Dachaufbauten sind als geschleppte Einzelgaube oder geschleppte Giebelbänder bis zu einer Gesamtlänge von 4/5 der Traufhöhe zulässig. Als Material zur Dachdeckung sind rote/braune Pfannen zu verwenden. Flachdächer und Carports sind zu begrünen.

Außenanlagen

Die Vorgärten sind zur Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenankantenstein zu begrenzen. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Holz oder als Hecke - max. 0,80 m hoch - zulässig. Terrassentrennwände sind in Holz, als Flechtzaun oder Mauerwerkshebe in gleichem Material und Farbe wie die Hauptbaukörper, 3,00 m lang und 1,80 m hoch, zu errichten.



HINWEIS

Unter den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, liegen humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig sind. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

GEMEINDE JÜCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. BG 1

"Neuenhovenerstraße / Am Jüchener Bach"

Gemarkung Bedburdyck

Flur 18

Maßstab 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990
(BGBl. I S. 225), zuletzt geändert am 22.11.1994
(BGBl. I S. 2486)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990
(BGBl. II S. 12), geändert durch Einigungsvertragsgesetz
vom 22.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch das
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
PlanV 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, GOV NW 2022)

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

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Garage
II	Zahl der Vollgeschosse
	Wasserflächen
x 58,64	Höhe über N.N.

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer (Beispiel)
Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN
WR - Reines Wohngebiet
WA - Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
Baugrenze	
	nur Hausgruppen
	Einzel- u. Doppelhäuser

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SD	Satteldach
48°	Dachneigung (Beispiel)
	Firstrichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Flächen für Garagen/Stellplätze
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Gemeinde

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Vergrößerung. Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Düsseldorf, den 25.07.1995

Vermessungsbüro
Bernd Hadamik
Arthur-Kampf Straße 3
40489 Düsseldorf



Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.93 öffentlich am/in der Zeit vom 04.10.93 bis 25.10.93 unterrichtet worden. Dabei wurde Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Jüchen, den 26.7.95

Der Gemeindevorstand



Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung am 11.05.95 in der Zeit vom 22.05.95 bis 22.06.95 einschließlich als Entwurf öffentlich ausliegen.

Jüchen, den 26.7.95

Der Gemeindevorstand



Inkrafttreten

Da der Bebauungsplan Nr. BG 1 "Neuenhovener Straße/Am Jüchener Bach" zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll und der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, war der Bebauungsplan Nr. BG 1 "Neuenhovener Straße/Am Jüchener Bach" gem. § 2 Abs. 6 des L. Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmenetzes) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622) der Bezirksregierung in Düsseldorf nicht gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB anzuzeigen.

Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses gem. § 12 BauGB erfolgte am 03.07.95. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Jüchen, den

Gemeinde Jüchen

Der Gemeindevorstand

z.A.

(Christiansen)

Jüchen, den

Gemeinde Jüchen

Der Gemeindevorstand

z.A.

(Christiansen)

PLANUNGEN, NUTZUNGS-
REGELUNGEN, MASSNAHMEN
U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U.
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
U. LANDSCHAFT.

	öffentlich
--	------------

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG

	Abfall
--	--------

UMGRENZEN VON FLÄCHEN,
BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE
BAULICHE VORKEHRUNGEN
GEGEN AUßERE EINWIRKUNGEN
ODER BEI DENEN BESONDERE
BAULICHE SICHERUNGSMAS-
SNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN
ERFORDERLICH SIND.

	xxx
--	-----

Für den Planentwurf:
Planungsamt Gemeinde Jüchen

Jüchen, den 26.7.95

Der Gemeindevorstand

z.A.

(Christiansen)

