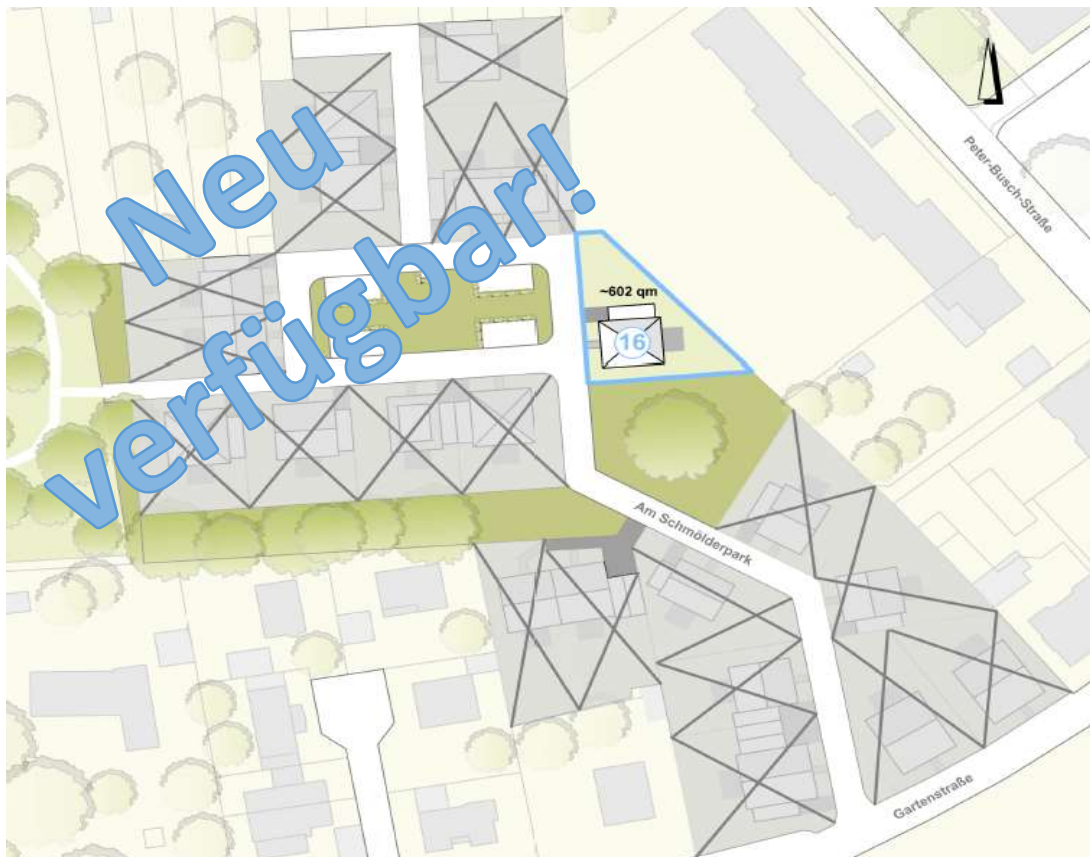


## Exposé zur Vermarktung städtischer Grundstücke im Quartier „Am Schmölderpark“ in Jüchen-Hochneukirch



### **Ansprechpartner:**

#### **Vermarktung/Terminabsprache:**

Heike Althaus  
Am Rathaus 5  
41363 Jüchen  
☎ 02165/915-6121  
✉ [heike.althaus@juechen.de](mailto:heike.althaus@juechen.de)

#### **Bau- und Planungsrecht:**

Klaus-Dieter Hützen  
Am Rathaus 5  
41363 Jüchen  
☎ 02165/915-6102  
✉ [klaus-dieter.huetzen@juechen.de](mailto:klaus-dieter.huetzen@juechen.de)

## Lage/Verkehrsanbindung



Quelle: TIM-online

Die Stadt Jüchen im Rhein-Kreis Neuss liegt zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Das neue Baugebiet in Jüchen-Hochneukirch ist zentral gelegen und dennoch im Grünen. Die unmittelbare Nähe zur Natur und die gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen von Bus und Bahn zeichnen das idyllische Baugebiet aus. Das Angebot an Kindergärten, Schulen und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken runden das Angebot ab. Weitere Bildungseinrichtungen, Möglichkeiten für vielfältige sportliche und andere Freizeitaktivitäten und Ausflugsziele, wie z.B. Schloss Dyck oder das Nikolauskloster, sind gut und schnell, teilweise auch fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Jüchen ist ein attraktiver Wohnstandort, der bei jung und alt beliebt ist. Es wohnt sich hier ländlich, die umliegenden Großstädte Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach, Aachen und das Ruhrgebiet sind über die hervorragende Autobahnanbindung (A 46, 44, 57, 61) schnell zu erreichen.

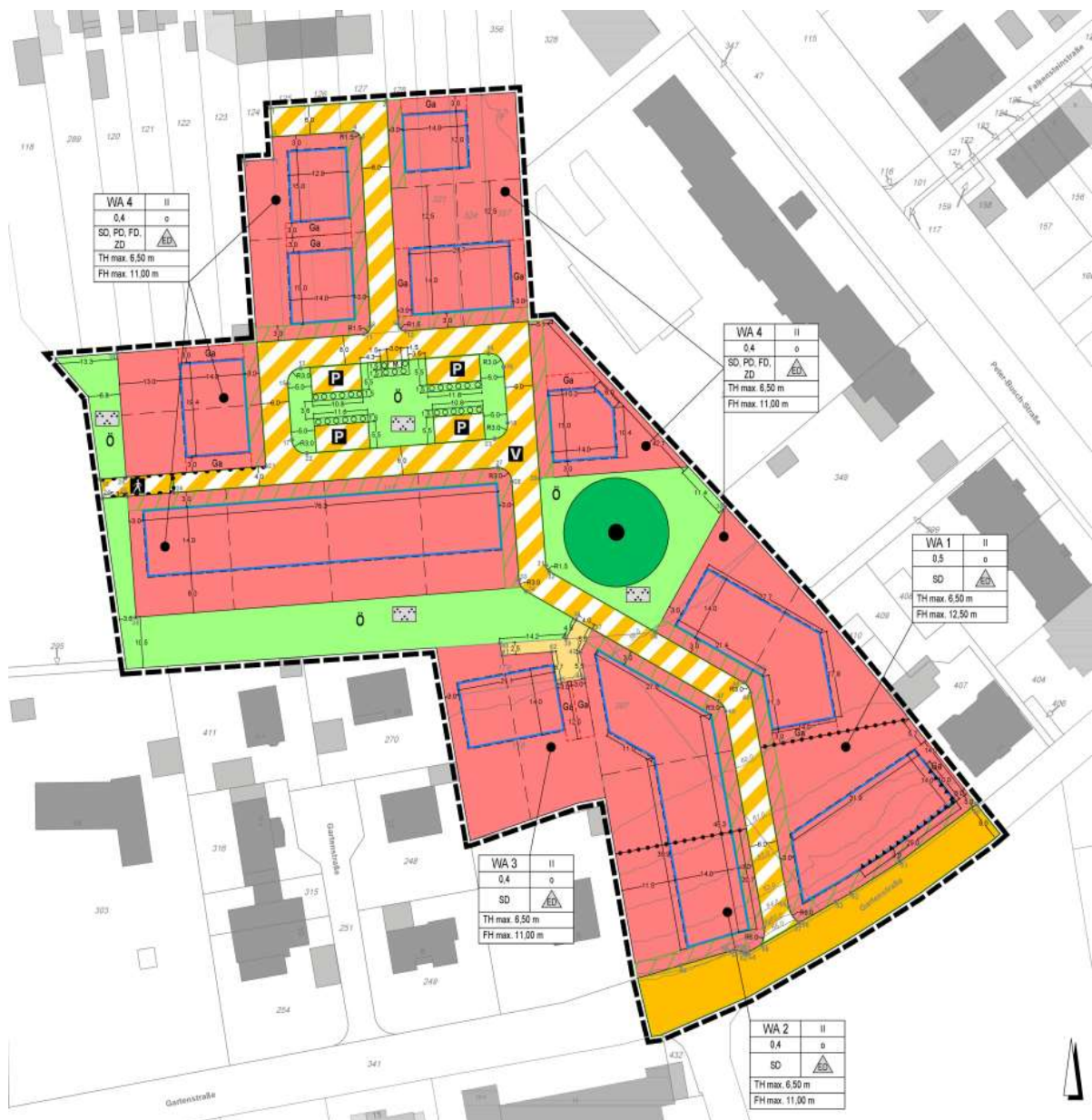
## Örtliche Lage



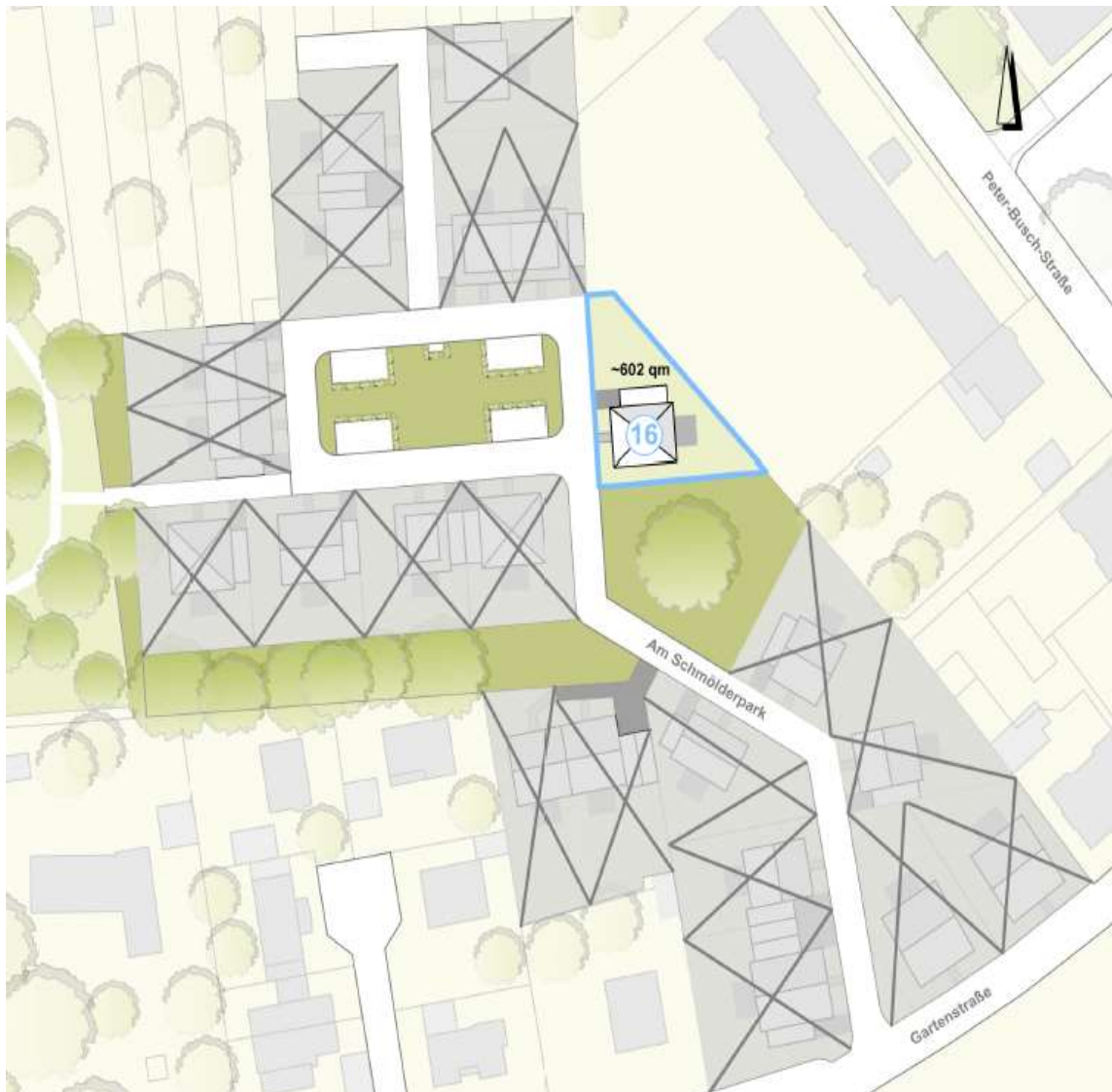
Das Baugebiet „Am Schmolderpark“ ist geprägt von dem westlich angrenzenden Schmolderpark und der ca. 100 Jahre alten Esskastanie, die inmitten des Baugebietes beheimatet ist. In bevorzugter Lage entsteht ein Neubaugebiet mit 18 Grundstücken für die Bebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften. Diese Grundstücke haben eine Grundstücksgröße zwischen 383 und 610 qm. Weiterhin sind drei Grundstücke für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine außergewöhnliche individuelle Bauweise ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 070 „Zwischen Schmolderpark und Gartenstraße“ <https://www.o-sp.de/juechen/plan?pid=45876> und den „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes <https://www.o-sp.de/download/juechen/394456>, möglich. Nähere Informationen zum Bebauungsplan und den „Textlichen Festsetzungen“ entnehmen Sie bitte den vorgenannten Links.



## Bebauungsplan Nr. 070 „Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“



## Lage der Baugrundstücke:



**Letztes freies Grundstück**  
***Die Chance auf Ihr neues Zuhause***

## Verkaufsbedingungen und Angebotsabgabe

Nach dem erfolgreichen Abschluss der bisherigen Vermarktung steht nun erneut **ein Baugrundstück** zum Verkauf. Das Grundstück ist für die Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus vorgesehen.

Der Verkauf erfolgt - wie bereits zuvor - im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens und zu den gleichen Bedingungen.

Der Mindestgebotspreis für das Baugrundstück beträgt, entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert, 300,00 €/qm. Nähere Informationen finden Sie in dem hinterlegten Grundstücksdatenblatt.

Der Grunderwerb erfolgt mit der Auflage einer Bebauungsverpflichtung, die dinglich gesichert wird. Die Fertigstellung muss 36 Monate nach der Beurkundung erfolgt sein.

Der Bieter muss auch gleichzeitig Vertragspartner sein und es ist eine Finanzierungsbescheinigung der Bank für das gesamte Bauvorhaben beizufügen. Es sind nur fristgerecht und vollständig abgegebene Gebote berücksichtigungsfähig. Ausschließlich die Höhe des Kaufpreisangebotes ist maßgebend, nicht die Reihenfolge der Angebotseingänge. Bei gleicher Angebotshöhe entscheidet das Los. Abgegebene Angebote für einen gemeinsamen Erwerb der Grundstücke werden, wie bereits zuvor erläutert, bevorzugt berücksichtigt.

Nach Ablauf der Angebotsfrist wertet die Stadt Jüchen die fristgerecht eingereichten Kaufangebote aus. Die Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Angebote erfolgt sodann durch die jeweils zuständigen kommunalen Gremien. Die Stadt ist nicht verpflichtet zu verkaufen oder an einen bestimmten Bieter zu vergeben.

Nähere Informationen zur Bebaubarkeit der Grundstücke erhalten Sie bei Herrn Hützen. Die Kontaktdaten finden Sie auf dem Deckblatt.

Das Kaufangebot ist **spätestens bis zum 04.03.2026 um 12.00 Uhr** schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot Am Schmölderpark“ bei der Stadtverwaltung Jüchen, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Liegenschaften, Zimmer 113, Am Rathaus 5, 41363 Jüchen, nach vorheriger Terminabsprache, persönlich abzugeben. Pro Bieter darf nur ein Angebot abgegeben werden.

## **Weitere finanzielle Aufwendungen beim Grundstückerwerb**

Des Weiteren sind von den Käufern alle in Verbindung mit dem Grundstückskaufvertrag entstehenden Kosten zu tragen. Hierunter fallen u. a. die Notar- und Gerichtskosten, die Kosten der Grundbucheintragungen beim Amtsgericht, wie auch die Grunderwerbssteuer (derzeit 6,5 % des Kaufpreises), welche dem Grund und der Höhe nach über das Finanzamt festgesetzt wird. Steuerliche Fragen sind über das zuständige Finanzamt oder einen von Ihnen beauftragten Steuerberater zu klären.

Die Kosten der Erstvermessung der Grundstücke trägt die Stadt Jüchen.



## **Bebauungsplan Nr. 070**

### **„Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“**

### **„Textliche Festsetzungen“ (Auszug)**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und **WA 4** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die privaten Straßenverkehrsflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und **WA 4** wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,00 m ist allgemein zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Staffelgeschoss:

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

## **Textliche Festsetzungen (Auszug)**

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die von der jeweiligen Haupteinschließung abgewandten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Ständerker, Erker, bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 % der Gebäudebreite bzw. -länge sind. Terrassen- und Terrassenüberdachungen sowie Balkone und Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um maximal 2,00 m überschreiten. Von dieser Ausnahme ausgenommen sind die Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu wahren.

### **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Schallschutzmaßnahmen – Verkehrslärm:

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

### **Garagen, Carports und Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und **WA 4** sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch im festgesetzten Vorgartenbereich errichtet werden, sofern die Festsetzungen zu Vorgartenbereichen eingehalten werden.

## **Textliche Festsetzungen (Auszug)**

Der Abstand zwischen der an der Zufahrtsseite gelegenen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen und Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze durch Garagen, Carports und Stellplätze um bis zu 2,00 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Geräteboxen dürfen einen umbauten Raum von insgesamt 75 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die maximal zulässige Grundflächenzahl einzuhalten

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und **WA 4** sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **Vorgartenbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) und private Hausgärten**

Die in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sowie Kunstrasen ist unzulässig. Zufahrten zu Garagen und Carports, Stellplätze, erforderliche Zuwegungen zur Hauseingangstür sowie Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig. Durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen dürfen maximal 50% der festgesetzten Vorgartenbereiche in Anspruch genommen werden. Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder

## **Textliche Festsetzungen (Auszug)**

anderen begrünten Einfassungen von drei Seiten optisch abgegrenzt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen.

### **Dachform**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°, Zelt- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

### **Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus Dachpfannen in den Farbtönen anthrazit, braun oder rot auszuführen. Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Flachdächer von Hauptbaukörpern sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.



## **Textliche Festsetzungen (Auszug)**

### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind ausschließlich auf Satteldächern zulässig. Sie dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudebreite (als Einzelgaube oder summiert bei mehreren Gauben) nicht überschreiten. Auf einem Gebäude sind nur einheitliche Dachgauben (Form und Material) zulässig. Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer, Titan-Zink etc.) einzudecken. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf allen Dachformen zulässig.

### **Fassadenmaterialien**

Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in weißer bis grauweißer Leitfarbe sowie Klinker bzw. Backstein mit matter Oberfläche zulässig. Als untergeordnetes Material kann andersfarbiger Putz sowie Holz und Zink verwendet werden. Mischformen von Putzfassaden und Verblendsteinfassaden sind zulässig.

### **Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports müssen mindestens 5,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptbaukörper anzupassen.

### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune, die mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe zu hinterpflanzen sind, zulässig. Sichtschutzstreifen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen an der erschließenden Straße vor der Straßenfront des Gebäudes darf maximal 1,00 m betragen. Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

## **Rechtliche Hinweise**

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit des Exposés und der Grundstücksdatenblätter keine Gewähr übernommen und kein Anspruch auf Vollständigkeit der genannten Daten erhoben werden. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht weder ein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages und Verkauf des Objekts, noch können sonstige Ansprüche – gleich welcher Art – abgeleitet und gegen die Stadt Jüchen geltend gemacht werden. Die Rechtsbeziehung zwischen der Stadt Jüchen und dem jeweiligen Bewerber sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in dem notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.

Die Stadt Jüchen führt diese Datenverarbeitung im Einklang mit dem geltenden Datenschutzrecht durch. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitende personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das Datenschutzgesetz NRW werden beachtet.