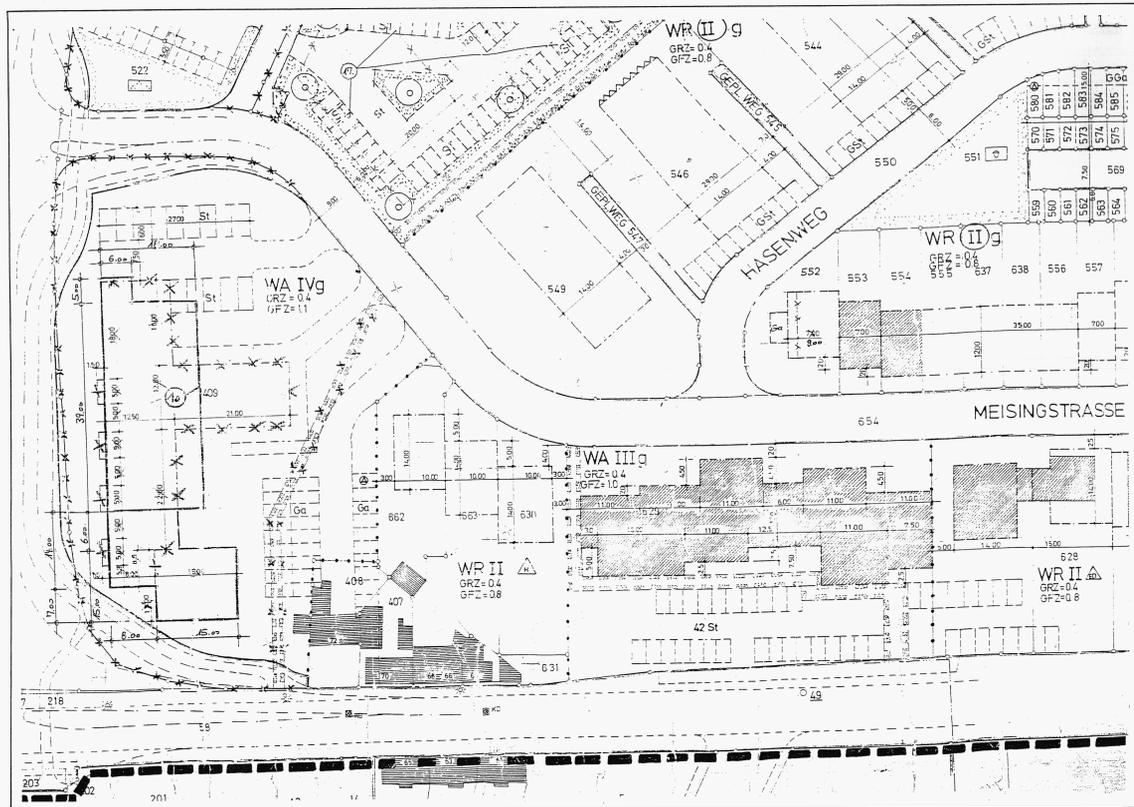
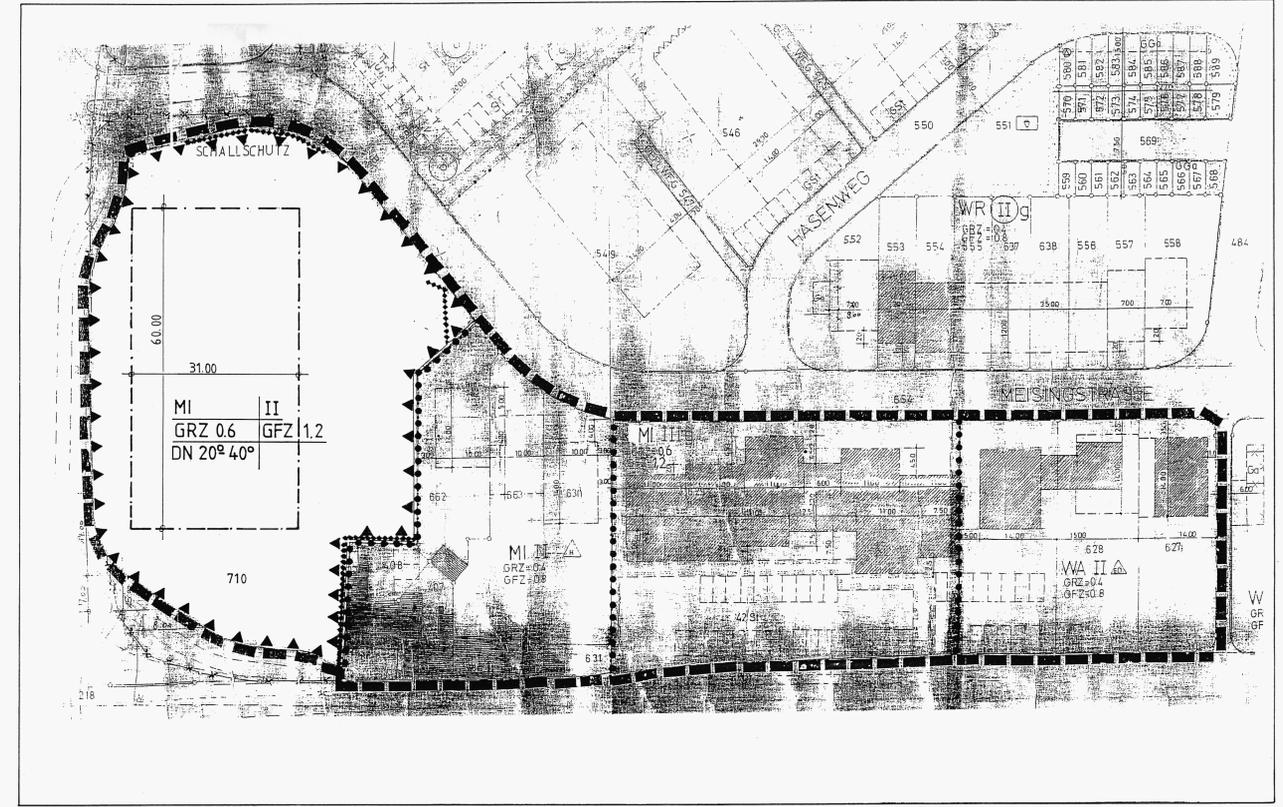


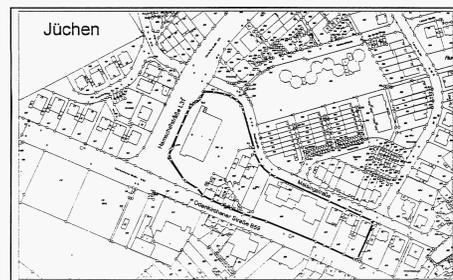
Vorhanden:



Änderung:



Übersicht:



8. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jüchen-Nord“

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 5. förmlichen Änderung vom 02.03.1995. Weiterhin wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Es wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (nicht kerngebietsypische Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig sind.

Es wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietsypischen Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen sind.

WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Es wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausgeschlossen sind.

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

Es wird verwiesen auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Ritterstaedt vom 30.10.2006 (Dokument 080206).

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um die Immissionsrichtwerte für die Bebauung auf dem Flurstück 710 (Meisingstraße 2) einzuhalten:

- Das Pflaster des Parkplatzes muss eben und ohne Fase verlegt werden.
- Die Rollen der Einkaufswagen sind aus Gummi und nicht aus hartem Plastik auszuführen. Die Köbe müssen kunststoffummantelt werden.
- Die vorhandene Einfriedungsmauer zwischen dem Grundstück des geplanten Verbrauchermarktes sowie dem Wohnhaus „Odenkirchener Straße 72“ ist mit einer Höhe von 1,80 m zu erhalten.

2

- An den beiden östlichsten und nördlichsten Parkflächen mit 4 bzw. 10 Stellplätzen muss zur Grundstücksgrenze ein Schallschirm mit einer Höhe von 2,0 m über den Stellflächen angelegt werden.
- Der Schalleistungspegel aller Lüfter an der Westfront der Ladezone darf in der Summe ein Schalleistungspegel von L_w = 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die vier Parkplätze unmittelbar an der Wand zum Wohnhaus „Odenkirchener Straße 72“ dürfen nur als Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Dies muss durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.
- Eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist nicht zulässig.

1.3 Verkaufsflächenoberbegrenzung, nahversorgungsrelevantes Sortiment

Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf dem Flurstück 710 (Meisingstraße 2) muss unterhalb von 900 qm liegen.

Mindestens 80% der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes müssen für nahversorgungsrelevantes Sortiment genutzt werden (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Kosmetik und Haushaltswaren).

Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbaubetreibender RWE Power, früher RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten.

Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesgrundwasserdienst des Staatlichen Umweltaamtes Krefeld, Postfach 2730, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

2. Bodendenkmal

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zu verweisen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Am der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02209/9030-0, Fax: 02209/9030-22) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3

3. Bodenschutz

Die Planfläche ist bereits fast vollständig versiegelt. Natürlich gelagerter Boden ist praktisch nicht vorhanden.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbearbeitungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4. Landesbetrieb Straßenbau NRW

Die Zufahrt zum Flurstück 710 (Verbrauchermarkt) hat rückwärtig über die Meisingstraße zu erfolgen. Das Plangebiet ist zur L 31 hin lückenlos und dauerhaft einzufrieden. Anlagen der Außenwerbung bedürfen gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein.

<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 13.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Jüchen, den 13.07.2007</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>(Margarete Kranz)</p>	<p>2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</p> <p>Über die Ziele und Zwecke dieser Planung ist die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ersichtlicher Bekanntmachung am 14.12.06, in der Zeit vom 18.12.06 bis einschließlich 12.1.07 unterrichtet worden. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.06 bis 12.1.07.</p> <p>Jüchen, den 24.8.07</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>(Margarete Kranz)</p>
<p>3. Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 13.07.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.3.07 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.3.07 bis einschließlich 19.4.07 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Jüchen, den 24.8.07</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>(Margarete Kranz)</p>	<p>4. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat dem Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 14.5.07 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Jüchen, den 24.8.07</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>(Margarete Kranz)</p>
<p>5. Inkrafttreten</p> <p>Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Aus diesem Grunde bedarf es nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.8.07 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Jüchen, den 24.8.07</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>(Margarete Kranz)</p>	

Legende:

MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
g	Geschlossene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse
ED	Einzel- u. Doppelhäuser
H	Hausgruppen
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
DN	Dachneigung
---	Baugrenze
■ ■ ■ ■	Geltungsbereich
.....	Schallschutz
● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▲ ▲ ▲	§ 9 (1) Nr.24 BauGB Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)

8. förmliche Änderung

Bebauungsplan Nr. 1

„Jüchen – Nord“

M. - 1:500

Gemeinde Jüchen