Bebauungsplan Nr.028 "Alte Römerstraße" im Ortsteil Hochneukirch

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen
Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen

nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden und somit im Bebauungsplangebiet nicht zulässig sind.

1.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2) Nr.4 und § 18 (1) BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der Maximalwert. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfläche,an die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.3 Garagen, Carportanlagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr.2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsfassade mindestens 5,0m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 BauO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 bis 40° zu versehen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbe auszuführen.

Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.

HINWEISE

1. 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 NW) 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 Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.
So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

3. Grundwasser

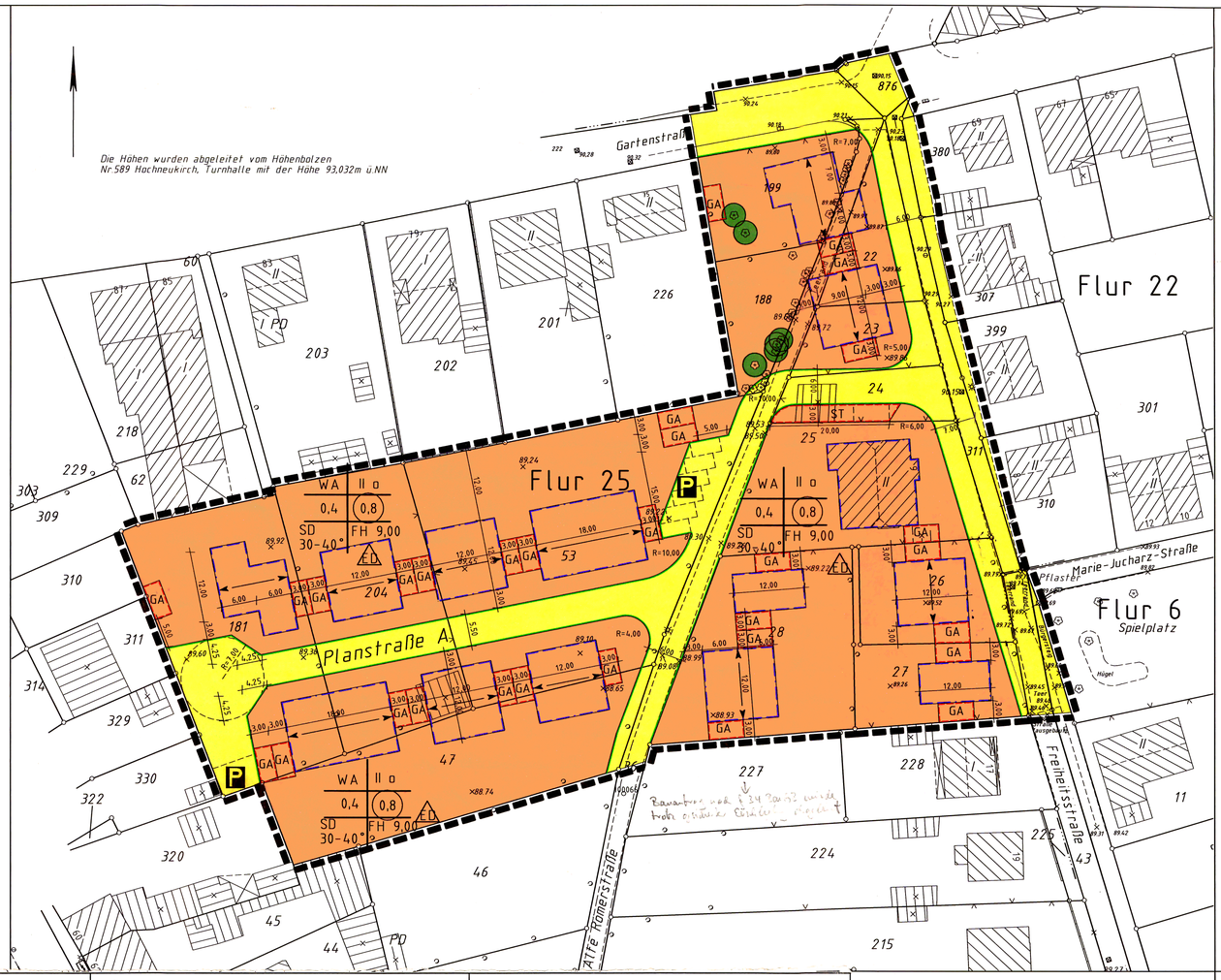
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.
Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen.
Für die Planung von Bauvorhaben wird auf die Karte des Kreises Neuss, Amt für Umweltschutz "Grundwasserstände unter Flur, Bergbaulich unbeeinflusst, Stand 1953" verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Jüchen einsehbar ist.

4. Kampfmittel

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen durch den Kampfmittelräumdienst war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.
In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Versorgungseinrichtungen

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Versorgungsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitgeteilt.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauG. 16 BauNVO)

GRZ (§ 19 BauNVO) — z.B. 0,4 Grundflächenzahl

GFZ (§ 19 BauNVO) — z.B. 0,8 Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

FH — Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

ED — Einzel- und Doppelhäuser

SD — Satteldach

Hauptfirstrichtung

Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)

Verkehrsfläche
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkplätze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Vorschlag) (§ 9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB)

GA — Garage ST — Stellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

zu erhaltender Baum

Bestandsangaben in der Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

topografische Umrisslinie

---

1. Bebauungsplangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

Mönchengladbach, den 14.01.2003

(Dipl. Ing. Karl Rossié)

2. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Mönchengladbach, den 14.01.2003

(Dipl. Ing. Karl Rossié)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung

am 31.10.2002

gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde

am 7.11.2002

ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den 14.2.2003

Der Bürgermeister

(Schmitz)

4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung

am 20.12.2001
in der Zeit

vom 2.1.2002 bis einschließlich 1.2.2002
unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit

vom 29.4.2002 bis 7.6.2002

Jüchen, den 14.2.2003

Der Bürgermeister

(Schmitz)

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung

am 31.10.2002
dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 7.11.2002
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit

vom 18.11.2002 bis einschließlich 18.12.2002
öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den 14.2.2003

Der Bürgermeister

(Schmitz)

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung

am
dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden

am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit

vom bis einschließlich
erneut öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den

Der Bürgermeister

(Schmitz)

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung

am 13.2.2003
als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 14.2.2003

Der Bürgermeister

(Schmitz)

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grunde bedarf es nach § 10 Abs.2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes.
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde

am 27.2.2003
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den 28.2.2003

Der Bürgermeister

(Schmitz)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

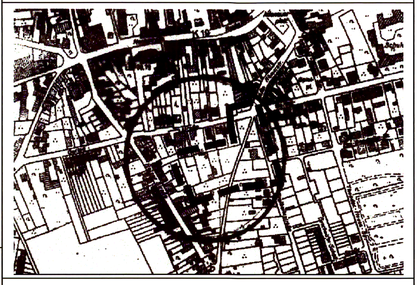
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.1994 (GV. NW. S.666)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-Gesetz) vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350)

Übersicht 1:5000



Bebauungsplan Nr. 028

"Alte Römerstraße"
im Ortsteil Hochneukirch

Maßstab 1:500
Gemarkung Hochneukirch
Flur 6, 22 und 25

Gemeinde Jüchen