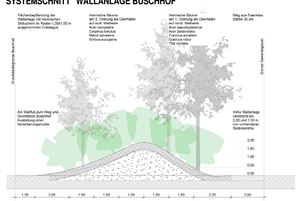
Gemeinde Jüchen

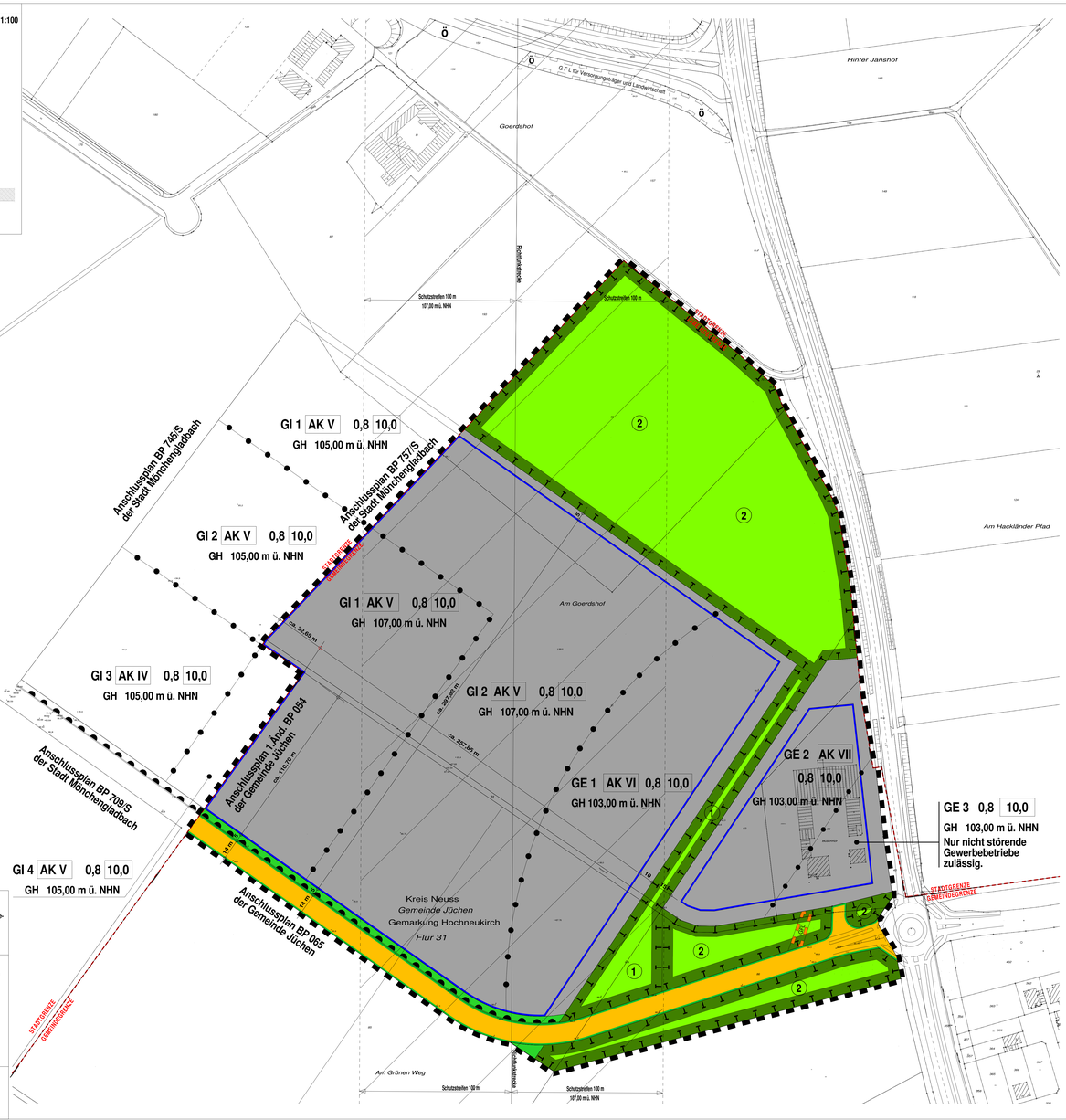
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 054

"Regiopark 3000 - Bereich L 19, Stadtgrenze Mönchengladbach, Regioparking"

Regiopark Jüchen / Mönchengladbach
SYSTEMSCHNITT "WALLANLAGE BUSCHHOF" M. 1:100



Systemschnitt Wallanlage Buschhof gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sollten im Plangebiet im Schutzbereich der Richtfunkstrecke Gebäudehöhen oder Gebäudetiefe 107,00 m ü. NHN überschreiten, ist die Deutsche Telekom AG im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Gehölzliste

Großkronige Bäume (1. Größenklasse, Endkronenbreite > 10 m):
Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Easkastanie, Rotbuche *, Stieleiche, Traubeneiche, Walnuss, Winterlinde

Mittelkronige Bäume (2. Größenklasse, Endkronenbreite 6 - 10 m):
Bruchweide, Silberweide, Eberesche, Feldahorn *, Hain-/Weißbuche *, Sandbirke, Schwarzerle, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hochstämmige Obstbäume

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m) und Sträucher:
Brombeere, Gemeiner Schneeball, Grauweide, Salweide, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Mehlbeere, Schlehe, Wasserschneeball, Wildrose *, Wolliboll *

* Für Schnitthecken geeignet

DIN-Normen / EN ISO-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. EN ISO-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Gemeinde Jüchen im Amt 61 eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. GLIEDERUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO
1.1 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VI des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.
1.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 2 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.
1.3 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 3 sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VIII, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.
1.4 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind nur Betriebe der Abstandsklasse V des vorgenannten Erlasses sowie andere Betriebe mit geringerem oder vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.
In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.
2. GLIEDERUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO
2.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sowie in dem Industriegebiet GI 2 werden Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 1 bis 4 des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG" (Stand November 2010) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung und Ansiedlung" (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet werden, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen.
Ausgeschlossen werden darüber hinaus Anlagen, Betriebe und Betriebsbereiche oder Betriebseinrichtungen, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.
2.2 In dem Industriegebiet GI 1 werden Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 2 bis 4 des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG" (Stand November 2010) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung und Ansiedlung" (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung be- oder verarbeitet werden, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen.
Ausgeschlossen werden darüber hinaus Anlagen, Betriebe und Betriebsbereiche oder Betriebseinrichtungen, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.
3. NUTZUNGSAUSSCHLÜSSE gemäß § 1 (5) und (6) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO
3.1 In den Industriegebieten und in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 1 (5) BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.
3.2 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind die nach § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur zulässig, wenn sie einen sonstigen Industriebetrieb zugeordnet sind.
3.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die nach § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) unzulässig.
3.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 9 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig.
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO) sind nur zulässig, wenn sie einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3.5 In den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.
4. PFLANZVORSCHRIFTEN
4.1 Die privaten Grünflächenstreifen sind je lfd. 20 m mit einem großkronigen, standortheimischen Laubbaum gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu bepflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer extensiv gepflegten Wiese oder mit Bodendeckern (z.B. auch Stauden oder Rosen) zu bepflanzen.
4.2 Stellplatzflächen sind mit einem mittelkronigen standortheimischen Laubbaum je 10 Stellplätze gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu begrünen.
4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
4.4 Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zur Abschirmung des östlich gelegenen Buschhofes eine Wallanlage, variierend in einer Höhe von 1,50 m bis 2,00 m über vorhandener Geländehöhe, zu erstellen und gemäß den Vorgaben des beiliegenden Systemschnitts "Wallanlage Buschhof" des Planungsbüros Wittmann aus Willich mit heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen und einer Wuchshöhe von 60 bis 100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
An der dem Hof abgewandten Seite sind entlang des Wallfußes in einem Abstand von 12 m kleinkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste als Hochstämme in der Pflanzqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
An der dem Hof abgewandten Seite sind entlang des Wallfußes in einem Abstand von 12 m anstelle von Sträuchern großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste als Hochstämme in der Pflanzqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.5 Die mit 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Angaben der Kompensationsberechnung zu 20% mit standortheimischen Laubbäumen und zu 30% mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu bepflanzen und auf 50% der Fläche ist eine Aussaat mit einer für eine Extensivwiese geeigneten Saatmischung aufzubringen.
5. BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
In den gekennzeichneten Bereichen sind drei Ein- und Ausfahrtsbereiche in je max. 10 m Breite zulässig.
6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen (inklusive Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zulässig.
7. NEBENANLAGEN gemäß § 14 BauNVO
7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen, ausgenommen sind Einfriedungen.
7.2 Auf den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteilen sind Einfriedungen unzulässig. Zulässig sind Rasenkantensteine.
8. LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
8.1 Die Industrie- und Gewerbegebiete (GI 1 bis GI 2, GE 1 bis GE 4) sowie die privaten Grünflächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie den dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten, auch wenn dafür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

Hinweise:

1. ARCHÄOLOGIE
Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Daher sind die Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten ausdrücklich auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NRW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) aufmerksam zu machen. Wird bei Bodenarbeiten ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu belassen, unverzüglich die Entdeckung anzuzeigen und an die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Jüchen, Telefon 02165/915-353, zu richten.
Bei Erdeingriffen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR), 53115 Bonn, Endenicher Straße 133, Telefon 0228/9834-188, Telefax 0228/8284-0366, Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder -befunden die erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen durchzuführen. Eingehende Bauanträge und/oder Bauvoranfragen sind dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) in Bonn zur Kenntnis zu bringen.
2. ERDWÄRME / ALTBAUSTOFFE
Die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recycling-Produkten sind erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz und bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.
3. KAMPFMITTEL
Nach bisherigen Erkenntnissen liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärsprenkörpern des 2. Weltkrieges (Schützenlöcher) des L 19. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt die geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie der überbauten Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Dies bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren.
Darüber hinaus sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD) zu benachrichtigen (Telefon 0211/475-0). Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen" des KBD zu entnehmen.
4. MILITÄRISCHE FLUGSICHERUNG
Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder untergeordnete Gebäudeteile), die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Gründen der militärischen Flugsicherung die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf, zu beteiligen.
5. BERGBAULICH BEDINGTE AUSWIRKUNGEN
(1) Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
(2) Die Flächen im Plangebiet befinden sich über dem Erlaubnisfeld "Rheinland". Die Bergbauberechtigungen gewähren das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Wintershall Holding GmbH.
6. SEISMOLOGIE / ERDBEBENZONE
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung) gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).
In der Regel ist in der Erdbebenzone 2 nur eine bautechnische Prüfung für größere gewerbliche oder landwirtschaftliche Vorhaben und größere Wohngebäude erforderlich. Aus ingenieurtechnischer Sicht sind die Baugrundeigenschaften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu ermitteln und zu bewerten.
7. SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.
Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffüllaktivitäten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren (Telefon 02181/601-6821).
Auffüllaktivitäten können beispielsweise geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch die Verwickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Abfällen).
8. ARTENSCHUTZ
(1) Im Plangebiet wurde das Vorkommen der Feldlerche und des Kiebitz gutachterlich nachgewiesen. Zum Schutz der Feldlerche und des Kiebitz sollten innerhalb des Plangebiets Erd- und Rodungsarbeiten sowie Neubau- und sonstige Maßnahmen in dem Zeitraum vom 01. März bis 31. August nicht begonnen werden. Für den Fall, dass abzusehen ist, dass Maßnahmen im Frühjahr oder im Sommer stattfinden sollen, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Feldlerchen und Kiebitze vor den Arbeiten im Plangebiet ansiedeln.
Um eine Ansiedlung von Feldlerchen und Kiebitzen zu vermeiden, sind die betroffenen Flächen durch regelmäßiges Pflügen und Eggen offen und frei von jedem Bewuchs zu halten. Das regelmäßige Pflügen und Eggen sowie die vorgenannten ggf. notwendigen Maßnahmen liegen in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten und Maßnahmen ist grundsätzlich mit dem Amt für Verkehrsflächen und Umwelt der Gemeinde Jüchen (Telefon 02165/915-175) Rücksprache zu nehmen.
(2) Zum Schutz von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sind Abbrüche von Gebäuden im Plangebiet zum Schutz von Gebäude- und Baumbrütern nur in den Monaten September und Oktober zulässig. Baumfällungen und Strauchrodungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die Abbruch- und Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Kurz vor Beginn von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes Fledermauskästen oder entsprechende Fledermausnisten anzubringen bzw. Ersatznistplätze (z.B. für Schwalbe, Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke, usw.) zu schaffen. Darüber hinaus sind vor Beginn von größeren Baumaßnahmen, wie hohen Baumbeständen im Radius von 150 m um die Bäume herum auf besetzte Horste (z.B. Saatkrähe, Sperber, Mäusebussard, Waldohreule, usw.) zu überprüfen. Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten und Maßnahmen ist grundsätzlich mit dem Amt für Verkehrsflächen und Umwelt der Gemeinde Jüchen (Telefon 02165/915-175) Rücksprache zu nehmen.
9. NIERSVERBAND
Das Plangebiet liegt im Kläranlageneinzugsgebiet des Niersverbandes Viersen. Es ist zu beachten, dass durch eventuell vorhandene Altlasten kontaminiertes Grund- bzw. Abwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet und der Behandlungsanlage (Kläwerk Mönchengladbach-Neuwerk) zugeführt werden darf. Dieser Aspekt ist insbesondere auch bei den anstehenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit hochkonzentrierten oder größen Abwassermengen rechtzeitig mit dem Niersverband Viersen eine Abstimmung herbeizuführen.
10. STRASSEN NRW
Anlagen zur Außenwerbung an der freien Strecke der L 19 bedürfen gemäß § 28 StrWG NRW der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW), Regionalniederlassung Niederrhein.
Geplante Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 19 sind mit der benannten Niederlassung von Straßen.NRW anhand eines Bepflanzungsplanes abzustimmen.
11. Die Darstellung von Teilbereichen der Anschlussplanungen auf dem Gebiet der Gemeinde Jüchen und der Stadt Mönchengladbach dienen lediglich dem besseren Verständnis.

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 – Grundflächenzahl
- 10,0 – Baumassenzahl
- GH 107,00 m ü. NHN – Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- AK V – Abstandsklassen z. B. V gemäß Abstandserlass NRW (§ 9 (1) BauGB i.V. m. § 9 (3) BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 20 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) i.V. m. § 16 (2) BauNVO)
- Stadtgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
- Richtfunkstrecke mit beidseitigem Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung

Gehölzliste

Großkronige Bäume (1. Größenklasse, Endkronenbreite > 10 m):
Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Easkastanie, Rotbuche *, Stieleiche, Traubeneiche, Walnuss, Winterlinde

Mittelkronige Bäume (2. Größenklasse, Endkronenbreite 6 - 10 m):
Bruchweide, Silberweide, Eberesche, Feldahorn *, Hain-/Weißbuche *, Sandbirke, Schwarzerle, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hochstämmige Obstbäume

Kleinkronige Bäume (Endkronenbreite < 6 m) und Sträucher:
Brombeere, Gemeiner Schneeball, Grauweide, Salweide, Faulbaum, Haselnuss, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Mehlbeere, Schlehe, Wasserschneeball, Wildrose *, Wolliboll *

* Für Schnitthecken geeignet

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Auswertung des Plangebietes

0,149 ha	Fläche
0,743 ha	Fläche
0,435 ha	Fläche
Σ 15,584 ha	Bruttoplangebiet
Σ 9,867 ha	Nettoplangebiet
9,867 ha	Σ

Bestandsdarstellungen
- Hauptgebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- '62.25 – Höhenangabe in Meter über NHN
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Trafostation / Schaltkasten
- Straßenlaterne

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Bürgerinformation durchgeführt.
Die Bürgerinnen und Bürger haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Anregungen zur Planung vorbringen können.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.
Die Bürgerinnen und Bürger haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Anregungen vorbringen können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... aufgefordert worden, ihre Anregungen vorzubringen.
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

4. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bezirksregierung hat mit Verfügung vom ..... gemäß § 10 (2) BauGB keine Genehmigung des Bebauungsplanes.
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jüchen, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Jüchen
Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes

61 - Amt für Gemeindeentwicklung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 054

"Regiopark 3000 - Bereich L 19, Stadtgrenze Mönchengladbach, Regioparking"

Stand: 25.03.2013

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 Meter