

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 Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit 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 Straßenbreite.
- 1.3 Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem mit "H" gekennzeichneten Bereich sind nur Hausgruppen mit bis zu maximal 3 Häusern pro Reihenhauzeile zulässig.
- 1.4 Garagen, Carportanlagen nach § 9 (1) Nr.2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
Garagen und Carportanlagen müssen mit ihrer Einfahrtsfassade mindestens 5,0m Abstand zur Straßengrenzlinie einhalten.
- 1.5 Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Für das Plangebiet wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.
- 1.6 Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der Plangrenze zum Tennisplatz, beginnend am Zaun des Tennisplatzes, muss in Richtung Norden ein Schallschirm errichtet werden, der 150 m lang und mindestens 3,30 m hoch sein muss.
- 1.7 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden den neu ausgewiesenen Baulflächen und den erstmalig ausgewiesenen Erschließungsanlagen zugeworfen.
- 1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:
Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Steile, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.)
Sträucher: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundrose, Hasel, Feldahorn, Hainbuche (2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm.)
- 1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:
Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Steile, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.)
Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Gemeine Hundrose, Hasel, Feldahorn, Hainbuche (2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm.)

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 45° zu versehen.
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material und Farbe) einheitlich auszuführen.
Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszuführen.

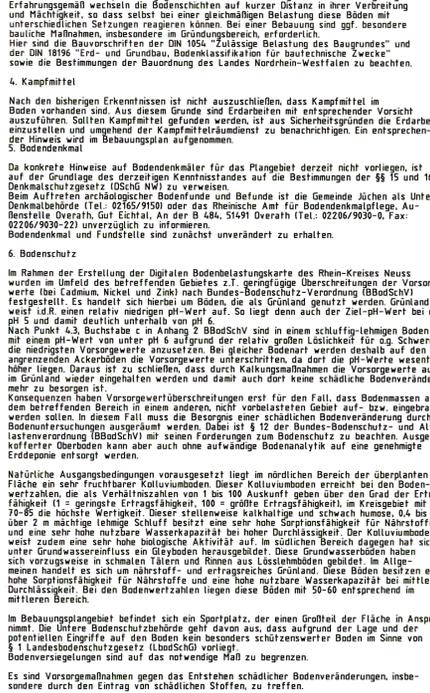
HINWEISE

- 1. Altlastentechnische Situation
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die rote Spielfeldkarte separat aufzunehmen. Die chemischen Untersuchungen haben gezeigt, dass die rote Spielfeldkarte problematisch entorgt werden kann. Unter günstigen hydrologischen Bedingungen kann dieser wieder verwertet werden. Mit der darunterliegenden Trag-/Drainschicht kann analog verfahren werden. Die Böden mit Fremdeintragungen stehen einer Verwertung entgegen, diese sind zu deponieren. Der Aushub dieser Böden hat unter gütlicher Aufsicht zu erfolgen. Nach Möglichkeit sind bauschutt- und schlackenführende Auffüllungen zu separieren und nach entsprechenden Untersuchungen zu entsorgen.
- 2. Grundwasser
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Braunkohlentagebau RWE Power, früher RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, bergbau-unbeeinträchtigten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehene baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verläufe abzustellen.
Die derzeitige Geländeoberfläche des Plangebietes liegt geringfügig über + 56 m über NN. Nach Beendigung des Tagebaus wird sich nach Einstellung des Erdoberflächen Grundwasserstand von ca. + 54 m über NN einstellen, somit ist mit einem sehr geringen Grundwasserstand zu rechnen.
Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodensenkung und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserstände gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Verantwortungsbereich des Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesumweltschutzamt des Staatlichen Umweltamtes Kreisfeld, Postfach 2730, 47727 Kreisfeld (Tel.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswert).
Nach Angaben des ErfVerbandes ist mit einem endgültigen Wiederanstieg des Grundwassers im Bereich der Erfischolle erst nach Beendigung des Tagebaus Hambach ab dem Jahr 2040 zu rechnen. Die Dauer des Wiederanstiegs kann mit 50 bis 100 Jahren angegeben werden. Dies bedeutet, dass sich der höchste bekannte Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplangebietes frühestens ab dem Jahr 2090 einstellen kann.
Wegen der bereits vorliegenden Erkenntnisse wird empfohlen, auf die Errichtung eines Kellers zu verzichten oder aber diesen als sogenannte "weiße Wanne" auszuführen.
- 3. Humose Böden
Die RWE Power hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 490a in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Umgrenzung) Böden ausweist, die humose Bodenmaterial enthalten.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 10396 "Erde- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 4. Kampfmittel
Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelkommando zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.
- 5. Bodendenkmal
Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage der derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verzichten.
Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmal und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02266/9190) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, An der Poststelle Overath, Gut Eichtal, An der B 48a, 51491 Overath (Tel.: 02266/9030-0, Fax: 02266/9030-22) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 6. Bodenschutz
Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld des betreffenden Gebietes z.T. geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte (bei Cadmium, Nickel und Zink) nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) festgestellt. Es handelt sich hierbei um Böden, die als Grünland genutzt werden, obwohl auf über 2 m mächtige (lehmige) Schluff besitzt eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei hoher Durchlässigkeit. Der Kolluviumboden weist zudem eine sehr hohe biologische Aktivität auf. In südlichen Bereich dagegen hat sich unter Grundwasserfluss ein Gleyboden herausgebildet. Diese Grundwasserböden haben sich vorzugsweise in schmalen Linsen und Rinne aus Lösungsabtrag gebildet. Im Allgemeinen handelt es sich um nährstoff- und ertragsfähige Böden. Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei mittlerer Durchlässigkeit. Bei den Bodenwertkarten liegen diese Böden mit 50-60 entsprechend im mittleren Bereich.
Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Sportplatz, der einen Großteil der Fläche in Anspruch nimmt. Die Untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass aufgrund der Lage und der potentiellen Eingriffe auf den Boden kein besonders schützenswerter Boden im Sinne von § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) vorliegt.
Bodenversetzungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.59)
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)

1. Bebauungsplangrundlage
Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
Mönchengladbach, den 05.07.2005 (Dipl.-Ing. Karl Rossié)

2. Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Mönchengladbach, den 05.07.2005 (Dipl.-Ing. Karl Rossié)



3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.7.05 den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.7.05 den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.7.05 bis einschließlich 22.8.05 öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 25.8.05 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund bedarf es nach § 10 Abs.2 BauGB keiner Genehmigung der Bebauungsplanänderung. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 8.9.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

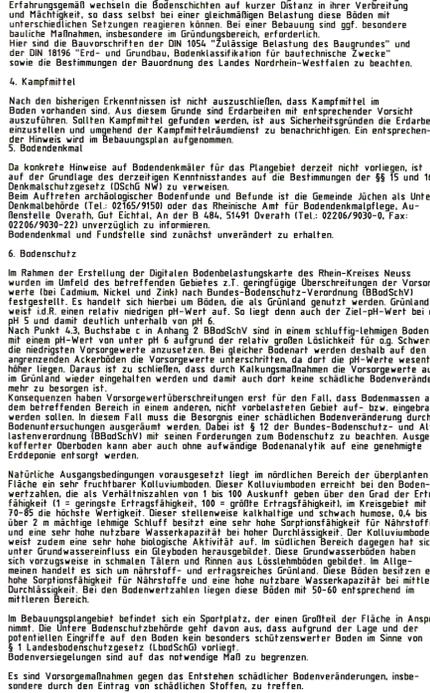
4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.7.05 bis einschließlich 22.8.05 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.7.05 bis einschließlich 22.8.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22.7.05 bis einschließlich 22.8.05 öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

6. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.7.05 den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.7.05 bis einschließlich 22.8.05 öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund bedarf es nach § 10 Abs.2 BauGB keiner Genehmigung der Bebauungsplanänderung. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 8.9.05 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.
Jüchen, den 29.9.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

Bestandsangaben in der Planunterlage
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Flurstücksgrenze
topografische Umrislinie

Bebauungsplan Nr. 056
"verlängerte Bachstraße" im Ortsteil Stessen
1. vereinfachte Änderung
Maßstab 1:500
Gemarkung Bedburdyck
Flur 12
Gemeinde Jüchen



Flur 27

Flur 12

BACHNATURIERUNG LT. PLANFESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 10.02.1995, AKTENZEICHEN: 68.10/35/89 DES KREISES NEUSS, AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT (UNTERE WASSERBEHÖRDE)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
Fläche für den Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)
GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen
FH Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
nur offene Bauweise zulässig
Satteldach
Baugrenze § 23(1) BauNVO
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkplätze
Verkehrsberuhigter Bereich
Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (1) BauGB
Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
Verkehrsgrün
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (siehe Hinweis 3)
- zu errichtender Schallschirm (siehe textl. Fests. 16)
- zu erhaltender Baum
- vorhandener Regenwasserkanal
- Geh- Fahr und Leitungsrecht

- zu erhaltender Baum
- vorhandener Regenwasserkanal
- Geh- Fahr und Leitungsrecht

Bebauungsplan Nr. 056
"verlängerte Bachstraße" im Ortsteil Stessen
1. vereinfachte Änderung
Maßstab 1:500
Gemarkung Bedburdyck
Flur 12
Gemeinde Jüchen