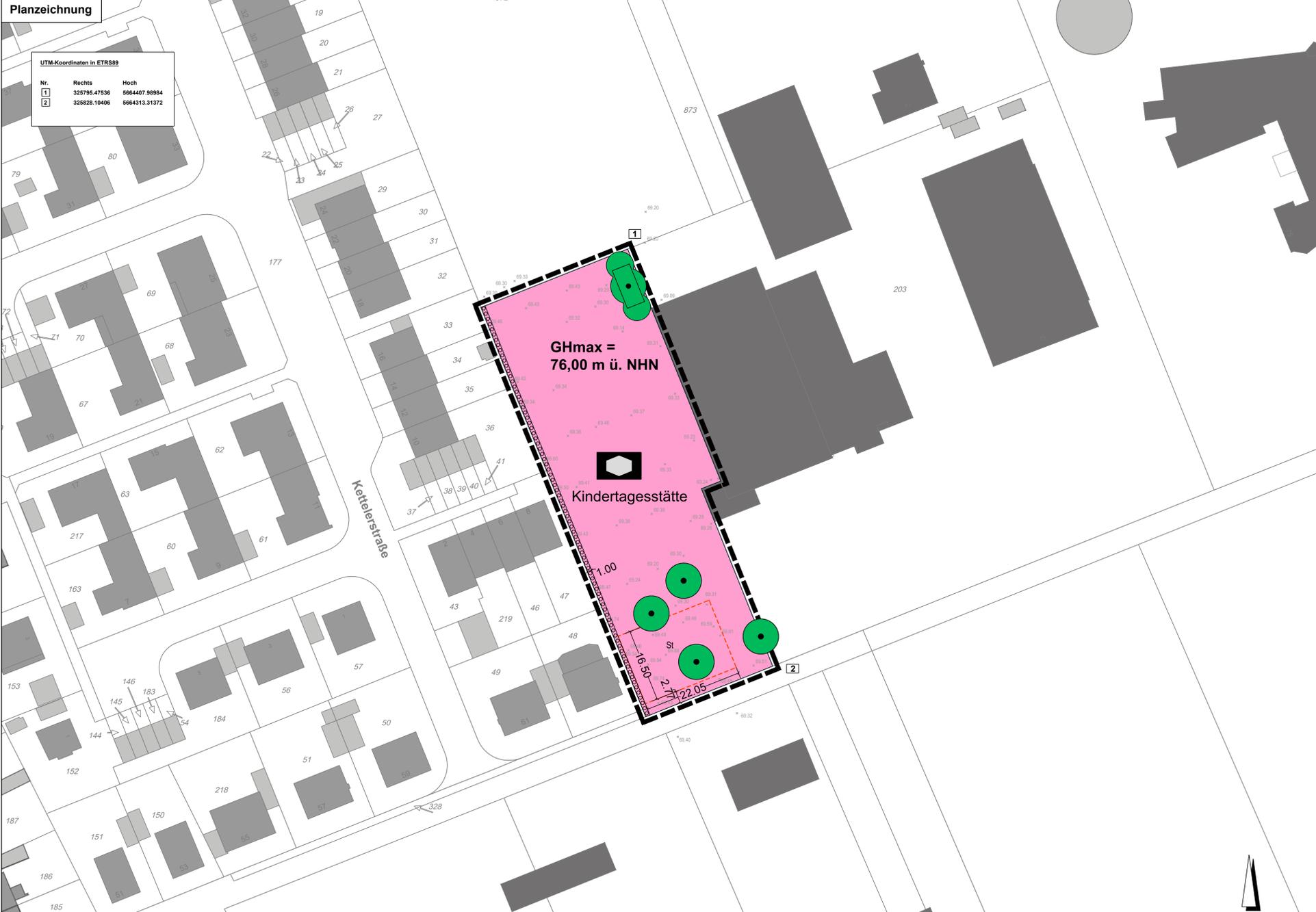




# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Sportgelände Stadionstraße" -Neubau Kindertagesstätte- im Ortsteil Jüchen



## Planzeichenerklärung

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Diensten des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

## Textliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes zu verstehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 76,00 m ü. NHN 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.

### Fläche für Stellplätze

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind ausschließlich in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig.

### Pflanzgebiet und Pflanzbindung

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

#### Pflanzbindung Einzelbäume

Die als Pflanzbindung in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

#### Pflanzbindung sonstige Bepflanzungen

Die als Pflanzbindung in der Planzeichnung eingetragenen sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Bei der sonstigen Bepflanzung handelt es sich um eine Baumgruppe von 6 Ahorn-Bäumen.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke anzupflanzen. Es soll generell auf standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

Die Hecke kann aus den Gehölzarten  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Feldahorn (Acer campestre)  
bestehen.

## Kennzeichnungen

### Grundwasser

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Bedeutung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

## Planzeichenerklärung

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 sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfluchtigkeit 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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

### Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in der DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse 5 zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## Hinweise

### Artenschutzrechtliche Hinweise

#### Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten

Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fallarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### Ökologische Baubegleitung

Avifauna: Sofern es unumgänglich ist, Abbruch- und Rodungsarbeiten innerhalb der Vogelnutz- und Aufzuchtzeit durchzuführen, sind die Gehölze kurz vor Rodung durch biologisches Fachpersonal auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen. Bei einem Vorhandensein von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln ist das Vorhaben aufzusehen, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Rhein-Kreis Neuss artenschutzrechtliche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern können.

Fledermäuse: Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind die Rodungsarbeiten durch biologisches Fachpersonal ökologisch zu begleiten.

Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiervorkommens ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde Rhein-Kreis Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern.

#### Kontrolle von Baumhöhlen

Die Baumhöhlen sind vor der Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden dabei Fledermäuse festgestellt, ist die Fällung i.d.R. aufzuschieben, bis die Tiere das Quartier eigenständig verlassen haben. Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiervorkommens baubewohnender Fledermäuse ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde Rhein-Kreis Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu ergreifen, die ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern.

**Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept**  
Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

## Bodenkennlinie

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldigkeit bei der Entdeckung von Bodenkennlinien hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschüttungs-, Kanalisations- und Erschließungsbauträgen sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodenkennlinie, Außenstelle Overath, Gut Eichtal 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodenkennlinien und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## Einbruchschutz

Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfiehlt:  
Bei Fenstern und Fensterfüßen im Erdgeschoss und Fenstern und Fensterfüßen, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangsöffnungen und Nebeneingängen sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.  
Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.  
Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.

## Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an größeren Gebäudefronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012) informiert über weitere Lösungsmöglichkeiten. Demnach sind geschlossene Gehäuse ohne Fallentwurf zu verwenden, deren Material sich nicht über 60° C erhitzen und anliegende Tiere somit nicht töten.

### Schutz von Amphibien und Kleinsäugern

Bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen für die Straßenentwässerung (Gullys) ist auf eine amphibien- und kleinsäugerfreundliche Gestaltung - z. B. durch Gitter oder Netze mit einer Maschenweite unter einem Zentimeter - zu achten, um anlagebedingte Fallenwirkungen mit Todesfolge zu vermeiden.

## Immissionsschutz

Sollen auf einem Baugrundstück stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 20.03.2020 der Länderechtsberatung Immissionsschutz zu beachten.  
Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderechtsberatung Immissionsschutz <https://www.la-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 696), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zurzeit gültigen Fassung

## DIN-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 Stadt Jüchen im Amt 61 eingesehen werden.

## Übersichtsplan



Stadt Jüchen  
Der Bürgermeister  
Amt 61  
Am Rathaus 5, 41363 Jüchen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Sportgelände Stadionstraße" -Neubau Kindertagesstätte- im Ortsteil Jüchen

Maßstab 1:500 Stand: 31.05.2022

**1. Liegenschaftskataster / Geometrische Eindeutigkeit**  
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

**2. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....

**3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung**  
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jüchen am ..... in der Zeit von ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....

**4. Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....

**5. Behördenbeteiligung**  
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....

**7. Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Jüchen, den .....  
Der Bürgermeister: .....