

7. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Jüchen-Nord", Bereich Kelzenberger Straße und Garzweiler Allee im Ortsteil Jüchen

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe von 82,00 m über NN ist der Maximalwert.

1.3 Stellplätze nach § 9 (1) Nr.2 und 4 BauGB in Verb. mit § 12 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

1.4 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die außerhalb des Plangebietes entsprechend dem "Öko-Konto" zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den neu ausgewiesenen Baulflächen und den erstmalig ausgewiesenen Erschließungsanlagen zugeordnet.

1.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Bäume: Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)

Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Liguster (Schnitthecke)

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind mit Flachdach, Satteldach oder Zelt Dach zu versehen. Die maximale Dachneigung darf 20 ° betragen.

Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbaufreibender 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 Umweltamtes Krefeld, Postfach 2730, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-1251).

Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

2. Kampfmittel

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist 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 Kampfmittrräumdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

3. 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 Eichthal, 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.

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

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.04 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 8.4.04 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.4.04 bis einschließlich 19.5.04 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 22.7.04 Der Bürgermeister (Schmitz)

Mönchengladbach, den 18.12.03 in der Zeit vom 5.1.04 bis einschließlich 30.1.04 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.03 bis 30.1.04

Jüchen, den 22.7.04 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 18.12.03 in der Zeit vom 5.1.04 bis einschließlich 30.1.04 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.03 bis 30.1.04

Jüchen, den 22.7.04 Der Bürgermeister (Schmitz)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.04 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 8.4.04 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.4.04 bis einschließlich 19.5.04 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 22.7.04 Der Bürgermeister (Schmitz)

6. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 18.12.03 in der Zeit vom 5.1.04 bis einschließlich 30.1.04 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.03 bis 30.1.04

Jüchen, den 22.7.04 Der Bürgermeister (Schmitz)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 15.7.2004 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 22.7.04 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 22.7.04 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den 23.7.04 Der Bürgermeister (Schmitz)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl 1,2 Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

FHmax. Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baugrenze

(§ 2311 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

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

GSr Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

Bestandsangaben in der Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

topografische Umrisslinie

Übersicht 1:5000

Bebauungsplan Nr. 1

7. förmliche Änderung "Jüchen-Nord" (Garzweiler Allee, Kelzenberger Str.) im Ortsteil Jüchen

Maßstab 1:500

Gemarkung Jüchen

Flur 8

Gemeinde Jüchen

