

Lfd. Nummer Änderung	Bereich	Rechtskraft
Ursprungsbebauungsplan	Gesamtes Plangebiet	28.06.1984
1. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 6-8	28.03.1985
2. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 10	28.03.1985
3. vereinfachte Änderung	Stolzenberg 1, 2-6	17.10.1985
4. vereinfachte Änderung	Priesterath 24	27.06.1985
5. vereinfachte Änderung	Priesterath 7-13	22.08.1985
6. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 70	22.08.1985
7. vereinfachte Änderung	Priesterath 38	22.08.1985
8. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 36/36a	22.08.1985
9. vereinfachte Änderung	Kirchweg 2	21.11.1985
10. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 49	21.11.1985
11. vereinfachte Änderung	Priesterath 17	30.01.1986
12. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 29-31	05.06.1986
13. vereinfachte Änderung	Kirchweg 2/Ecke Pankratiusweg	20.03.1986
14. vereinfachte Änderung	Peter-Giesen-Halle, Kindergarten, Pfarrheim, Kirche	30.10.1986
15. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 56	11.09.1986
16. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 1+3	02.04.1987
17. vereinfachte Änderung (aufgehoben durch die 14. förmliche Änderung)	Am Gerhardsweiler (Gartenbaubetrieb)	28.05.1987
18. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 6-8	30.07.1987
19. vereinfachte Änderung	Unter den Linden / St. Pankratiusweg / Markt	30.07.1987
20. vereinfachte Änderung	Nicht durchgeführt	Nicht durchgeführt
21. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 2	03.03.1988
22. vereinfachte Änderung	St. Leonhard-Str. / Ecke Unter den Linden	03.03.1988
23. vereinfachte Änderung	Stolzenberg 1	29.12.1988
24. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 39a	24.06.1993
25. vereinfachte Änderung	„Bildstock“ Grünfläche Unter den Linden	31.08.1989
26. vereinfachte Änderung (aufgehoben durch die 14. förmliche Änderung)	Am Gerhardsweiler 38-40	06.09.1990
27. vereinfachte Änderung	An der Köhm 2-8 und 1-3, Danerstr. 4	28.03.1991
28. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 18	24.06.1993
29. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 65d	24.06.1993
30. vereinfachte Änderung	An der Köhm 8	26.05.1994
31. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 33-35	26.01.1995
32. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 28a	10.04.1997
33. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 20b	04.06.1998
34. vereinfachte Änderung	Garzweiler Allee 14a (Flurstück 865)	03.09.1998
35. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 25-37	17.12.1998
36. vereinfachte Änderung	Garzweiler 12+12a	21.07.2005
37. vereinfachte Änderung	Am Gerhardsweiler 22 und 36	28.08.2008
2. Änderung	Pastorsgasse / Am Markt	03.07.1986
8. Änderung	Am Gerhardsweiler 3-5 und 23, Florastraße 1-7 und 4-10	13.06.2001

10. Änderung incl. der 1. vereinfachten Änderung	Am Gerhardsweiler 24-34	25.09.2008 26.02.2009
11. Änderung Teilbereich „B“	Florastraße 9-15, 12-22, Am Gerhardsweiler 39-47 und 75	05.03.2009
12. Änderung	Seniorenzentrum Garzweiler Allee	04.07.2012
14. Änderung	Am Gerhardsweiler 38-40 und 66-74 / Florastraße 24-30 und 21-33	11.11.2015
15. Änderung	Bürgerhaus Priesterath	21.10.2015

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO zulässig, jedoch ohne Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Gebiet WA¹ wird nach § 9 (1) Ziffer 8 BBauG als Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf „Altenwohnungen“ bestimmt.

1.2 Dorfgebiete (MD)

Gem. § 1 (5) BauNVO sind in allen Dorfgebieten Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in allen Dorfgebieten Anlagen zur Intensivtierhaltung, d.h. Anlagen, die nicht mit Einstreu der Boxen (Festmistverfahren) betrieben werden, nicht zulässig.

In den Gebieten MD¹ sind gemäß § 1 (5) BauNVO weiterhin folgende Nutzungen unzulässig: Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

1.3 Mischgebiete (MI)

In allen Mischgebieten mit Ausnahme des Gebietes MI¹ sind gem. § 1 (5) BauNVO Tankstellen nicht zulässig. Im Gebiet MI¹ ist gem. § 1 (9) BauNVO eine Tankstelle in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze

Gem. § 23 (5) BauNVO sind mit Hinweis auf § 12 (6) BauNVO Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit sie die Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nicht überschreiten. Eine Überschreitung von 3 Einheiten je Baugrundstück ist zulässig, wenn die Überschreitung auf der überbaubaren Fläche erfolgt. Im übrigen ist eine größere Zahl von Garagen/Stellplätzen nur noch in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Hinzurechnung von Flächenteilen aus den Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BBauG zur maßgebenden Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO i.V. mit § 21a (2) BauNVO ist allgemein zulässig. Gem. § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

3. Abweichende Bauweisen gem. § 22 (4) BauNVO

3.1 Abweichende Bauweise - Gartenhofhäuser - im Plan mit aB¹ bezeichnet.

Die Gebäude sind als Gartenhofhäuser (in L- oder U-Form) zu errichten, wobei die offenen Seiten zur Verhinderung fremder Einsicht entlang den Grundstücksgrenzen oder Verkehrsflächen grundsätzlich durch Mauern oder Sichtschutzzäune von 2 m Höhe auch im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zu schließen sind, was im Hinblick auf § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich zugelassen wird. Die offenen Seiten können auch, sofern dies bauordnungsrechtlich zulässig ist, durch andere bauliche Anlagen und im Bereich der nicht überbaubaren Flächen durch bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO – letzter wird ausdrücklich zugelassen – geschlossen werden.

- 3.2 Abweichende Bauweise - halboffen -
im Plan mit aB² bezeichnet
Für die Baugebietsbereiche, in denen aus Gründen der Belichtung und Besonnung eine Grenzbebauung erstrebenswert ist, wird im B-Plan eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als aB² ausgewiesen. Die Gebäude sind jeweils an der nördlichen oder nordöstlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die südliche oder südwestliche Grundstücksgrenze sind Abstände von mind. 6 m einzuhalten.
- 3.3 Abweichende Bauweise - offen mit Nebengebäude im Bauwich -
im Plan mit aB³ bezeichnet
Für die Baugebietsbereiche aB³ wird im B-Plan eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ausgewiesen. Die Gebäude sind prinzipiell in offener Bauweise zu errichten, jedoch mit der Besonderheit, dass Nebenanlagen und Garagen im Bauwich bis zu einer Bautiefe von 12 m zulässig sind.
4. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG
- 4.1 Ein Zurückspringen von Gebäudeteilen von der im B-Plan festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 3 m ist auf 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Garagen dürfen bis zu 5 m von der festgelegten Baulinie zurückspringen.
5. Höhenlagen der baulichen Anlagen
- 5.1 In allen Baugebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) im Mittel die Höhe von 1 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.
- 5.2 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen können 50% der Gebäudegrundflächen eine OKE von max. 1,5 m über der zugeordneten Erschließungsanlage haben.
6. Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 25 BBauG
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Alleebäume, deren Standort je nach Einfahrtsbereich variabel zu wählen ist, sind in einem Abstand von min. 12 m, max. 18 m anzupflanzen.

Für die als variabel gekennzeichneten Bäume auf den Flächen für Verkehrsgrün ist die im B-Plan eingetragene Anzahl der Bäume einzuhalten.
(Hinweis: Der genaue Standort ist erst nach Durchführung detaillierter Gestaltungsüberlegungen für die bezeichneten Flächen festzusetzen.)
7. Immissionsschutz gem. § 9 (1) Ziffer 24 BBauG
Zur Abschirmung des Bolzplatzes gegenüber des unmittelbar anschließenden Wohngebietes ist an der Westseite des Bolzplatzes aus Schallschutzgründen eine 3 m hohe Ziegelwand zu errichten und zu begrünen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 8. FÖRMLICHE ÄNDERUNG

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. 9 (1) Nr. 1 BauGB

Dorfgebiete

In dem MD-Gebiet (§ 5 BauNVO) wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) BauNVO

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe

Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 8 Gartenbaubetriebe

Nr. 9 Tankstellen

gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind.

In dem MD-Gebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 (5) Bau NVO nicht zulässig sind.

In dem MD-Gebiet wird weiterhin festgesetzt, dass gem. § 1 (9) BauNVO Anlagen zur Intensivtierhaltung, d.h. Anlagen, die nicht mit Einstreu der Boxen (Festmistverfahren) betrieben werden, nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. 9 (1) Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (FH max.) nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche vor dem geplanten Wohnhaus.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Hauseinheit ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Verweis auf die zur Zeit gültige Gestaltungssatzung

Darüberhinaus werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

2.1 Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der Trauflänge des Baukörpers betragen.
Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,80 m sein.

2.2 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (Materialien)

Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung sind nicht zulässig

2.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

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

Hinweise:

Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, wird auf folgendes hingewiesen:

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen 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 (Tel.: 0211/4750).

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfl. 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.

Durch den Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, wird auf folgendes hingewiesen:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind durch die Außenstelle Overath des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/80039 / Fax: 02206/80517) zu begleiten.

Der Termin des Beginns der Erdarbeiten ist rechtzeitig mitzuteilen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 10. FÖRMLICHE ÄNDERUNG

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Dorfgebiete (MD-Gebiet) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In dem Dorfgebiet wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) BauNVO:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen

gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sind.

In dem MD-Gebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig ist.

In dem MD-Gebiet wird weiterhin festgesetzt, dass gem. § 1 (9) BauNVO Anlagen zur Intensivtierhaltung, d.h. Anlagen, die nicht mit Einstreu der Boxen (Festmistverfahren) betrieben werden, nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. 9 (1) Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (FH max.) nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche (Straßenmitte) vor dem geplanten Wohnhaus.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Hauseinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Verweis auf die zur Zeit gültige Gestaltungssatzung

Darüberhinaus werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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 Farbgebung auszuführen.

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

Hinweise:

1. Bodendenkmalpflege

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.

Die Erschließungsmaßnahmen sind durch die Außenstelle Overath zu begleiten. Der Termin des Beginns der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 0211/4750).

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggfl. 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.

3. Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender 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.

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.

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 Grundwasserverhältnisse 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.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

4. Emissionen

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Gartenbaubetriebe, die auf Schnittblumen spezialisiert sind. Durch die Belichtung der Schnittblumen können Lichtemissionen auftreten.

Textliche Festsetzungen 11.Änderung :

Es gelten die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan vom 24.06.1984.

Zusätzlich wird folgendes festgesetzt:

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe von 9,00 m 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.

Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.

Hinweise:

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.

Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender 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 Grundwasserverhältnisse 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, Dienstgebäude Krefeld, Postfach 2730, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-125).

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

Kampfmittel

Eine Auswertung des Planbereichs war dem Kampfmittelbeseitigungsdienst möglich. Die vorliegenden Informationen ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ord-

nungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

Seismologie

Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) befindet. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss hat darauf hingewiesen, dass Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen sind. Es wurde auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und /oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

110-kV-Hochspannungsfreileitung

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf-Rheydt ist der Beginn der Bauarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen anzuzeigen und mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation 11/220/380 kV, Leitungsbereich Neuss, Collingstraße 2, 41460 Neuss, ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW), dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

12. Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

Die Sondergebiete SO I und SO II werden mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ (SO Seniorenzentrum) festgesetzt. Für die Sondergebiete wird ein Störungsgrad und Schutzanspruch entsprechend einem „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig sind alle im direkten Zusammenhang zum Seniorenzentrum stehenden Haupt- und Nebennutzungen. Dies sind:

- Wohngebäude für barrierefreies Wohnen
- Pflegeheim Einrichtungen einschließlich Tagespflege
- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Dienstleistungsbetriebe
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 18 (1) und 19 (4) BauNVO

Die in der Planzeichnung für die Sondergebiete SO I und SO II (SO Seniorenzentrum) festgesetzte Gebäudehöhe (Gesimshöhe Flachdach) ist ein Maximalwert. Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe von 70,70 m über NHN.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Aufzugsüberfahrten um max. 1,00 m überschritten werden.

In den Sondergebieten I und II (SO Seniorenzentrum) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Auf der äußeren Ost- und Westseite im Sondergebiet I sind außerhalb der Baugrenzen im 1. und 2. Obergeschoss jeweils zwei Erker oder Balkone zulässig. Die maximale Breite beträgt jeweils 6,5 m. Die maximale Tiefe beträgt jeweils 3,00 m.

Im Sondergebiet I muss das 3. Obergeschoss auf der äußeren West- und Ostseite um mindestens 4,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausgenommen sind hiervon Treppenhäuser und Aufzüge.

Im Sondergebiet II muss das 3. Obergeschoss an der äußeren Ost-, Süd- und Westseite um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Flächen für die Errichtung von Stellplätzen

§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

In den Sondergebieten SO I und SO II (SO Seniorenzentrum) sind sämtliche Erschließungswege und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten aus versickerungsfähigem Material (z.B. Ökopflaster) herzustellen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Jüchen zu belasten.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1. In dem im Bebauungsplan mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereich 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand beginnt am Lärmpunkt L 1 auf einer Höhe von 0,0 m über Grund und erreicht den Lärmpunkt L 2 auf einer Höhe von 2,0 m über Grund. Sie wird weitergeführt und endet am Lärmpunkt L 3 auf einer Höhe von 3,0 m über Grund.
2. In den im Bebauungsplan mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereichen 2 und 3 sind keine Fenster an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen zulässig.
3. In dem im Bebauungsplan mit ▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereich 4 muss das 3. Obergeschoss gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,40 m zurücktreten
4. Der Rauminnenpegel im Bürgerhaus muss ab 22.00 Uhr auf einen Wert von höchstens $L_i=90$ dB(A) begrenzt sein.
5. Alle Fenster und Türen des Bürgerhauses in Richtung auf die Sondergebiete I und II (SO Seniorenzentrum) müssen ab 22.00 Uhr geschlossen gehalten werden.
6. An höchstens 10 Tagen im Jahr und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden darf der Rauminnenpegel im Bürgerhaus nach 22.00 Uhr bei geschlossenen Fenstern und Türen $L_i=105$ dB(A) betragen. In diesem Zeitraum ist zusätzlich auf der nördlichen Seite des Bürgerhauses ein Zelt mit ca. 100 Personen möglich.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Auf der mit ●●● gekennzeichneten Fläche 1 sind die vorhandene Hainbuchenhecke sowie die vorhandenen Eichen zu erhalten.

Auf der mit ●●● gekennzeichneten Fläche 2 sind die vorhandene Hainbuchenhecke sowie die vorhandenen Ahornbäume zu erhalten.

Auf der mit ●●● gekennzeichneten Fläche 3 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Ein Einkürzen der Hainbuchenhecke auf ein Maß von 3,00 m über Geländehöhe ist zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In den Sondergebieten SO I und SO II (SO Seniorenzentrum) sind die Fassaden der Baukörper zu mindestens 30% mit Klinker- oder Backsteinelementen in vertikaler und horizontaler Gliederung und Zonierung auszuführen.

Hinweise:

1. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, wird vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt.

2. Grundwasseranstieg

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender RWE Power AG) bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.

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 Grundwasserverhältnisse 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, Abteilung 5, Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf, Tel.: 0221/15902105. Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sogenannten Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

3. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art ist mit Baubeginn durchzuführen. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein

Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentanfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten, Fassung April 2005).

5. Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermittel,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Textliche Festsetzungen und Hinweise 14. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Sonstiges Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ (SO)

Das Sonstige Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ dient der Unterbringung von Gartenbaubetrieben und Freilandgärtnereien. Zulässig sind alle Anlagen und Nutzungen, die dem Betrieb dienen. Gebäude mit Betriebswohnungen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Traufhöhe darf 6 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (außen) und der Dachhaut.

Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Die Drempeelhöhe darf 1,85 m nicht überschreiten. Die Drempeelhöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 1.Obergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Grundstück.

Sonstiges Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch Gewächshäuser oder andere zur Erfüllung der Art der Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

Sonstiges Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ (SO)

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite zulässig. Zudem darf die überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ (SO) ausnahmsweise durch zur Erfüllung der Art der Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen überschritten werden. Eine Überschreitung ist bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Sonstigen Sondergebiet „Freilandgärtnerei“ (SO) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf – Rheydt, Bl. 0165. Um den Maststandort herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Bereich der Freileitung sowie ein 40 bzw. 45 m breiter Schutzstreifen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens können, sofern sie die Leitung nicht beeinträchtigen, ausnahmsweise zugelassen werden. Von den Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

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

Zur Eingrünung des Ortsrandes ist auf der Fläche eine Baum- und Strauchpflanzung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste A sowie Bäumen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Strauch/Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm. Pflanzqualität Bäume, 3x verpfl., mit Ballen, STU 14-16 cm.

Pflanzliste A

Sträucher/Heister

Sträucher/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B

Bäume

Bäume	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill“
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris

Ausgestaltung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens 60% flächig mit Sträuchern (Pflanzliste A) und Bäumen (Pflanzliste B) zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei der Anteil der Sträucher 90% und der Anteil der Bäume 10% betragen muss. Die Gehölzflächen sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in den restlichen 40% der gehölzfreien Bereiche als artenreiche Wildkrautflächen zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist dort die Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 vorzunehmen. Die Wildkrautflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Im Bereich der Gehölzstreifen und Gehölzgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume sind im Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Anbauten, Erkervorbauten inklusive Ständerker dürfen grundsätzlich zu allen Seiten eine eigene Dachform entwickeln.

Garagen dürfen Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer bis 45° Neigung erhalten. Flachdächer dürfen sie dann erhalten, wenn ihre Außenwände im Material der Hauptbaukörper errichtet werden. Carports dürfen grundsätzlich Flachdächer erhalten.

Dachgauben

Bei Dachgauben ist der obere Anfallspunkt mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes anzusetzen.

Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,10 m einhalten.

Bei einer Nutzung der Dachgeschosse über zwei Ebenen darf nur die untere Ebene mit Dachgauben versehen werden.

Dachmaterialien

Als Dacheindeckungen sind zulässig:

Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben Rot, Anthrazit und Schwarz.

Fassadenmaterialien

Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Verblendsteine mit matter Oberfläche in Rot bzw. Rotbunt und Putz in weiß oder hellen gedeckten Farben.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen und der gestalterischen Ausprägung (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterial, Dachsteine) spiegelgleich zu errichten.

Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubhölzern (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) und Eiben zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit einer Höhe mindestens der Zaunhöhe entsprechend gesetzt werden.

Hinweise

Verdacht auf Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Die Verdachtsfläche ist hinsichtlich des Bombenblindgängers am 21.04.2015 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht worden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich zu der erfolgten Untersuchung eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Weitere Informationen sind der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.isp

Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Leitung und Maststandorte: Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Um die Maststandorte herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Nutzung als Parkplatz oder Stellplatzfläche ist zulässig. Ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk erforderlich werden.

Bauvorhaben: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur

Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird in der Gemeinde Jüchen zur Einsicht bereitgehalten.

Baugrundverhältnisse und Niederschlagsentwässerung

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Plangebiet liegen Lösssubstrate vor. Löss und Lösslehm sind für eine funktionsfähige Niederschlagsversickerung nur bedingt bzw. nicht geeignet. Bei einer Niederschlagsversickerung sind gegebenenfalls technische Maßnahmen durchzuführen.

Bergwerksfeld Jüchen 7

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jüchen 7“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Jüchen 7“ ist die Ilse Feldesbesitz GmbH, Markt 2 in 41363 Jüchen.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000- 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenberghaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 Braunkohletagebau 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird in der Gemeinde Jüchen zur Einsicht bereitgehalten.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Textliche Festsetzungen 15. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundfläche (GR) von 330 m² festgesetzt. Die maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine maximale Firsthöhe von max. 7,50 m und eine maximale Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt.

Der Glockenturm darf eine Gesamthöhe von max. 8,00 m nicht überschreiten. Die Trauf- und Firsthöhen sind nicht anzuwenden.

Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straße in der Mitte der Straße festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen für Terrassen (auch Außengastronomie) und Terrassenüberdachungen sowie Balkone überschritten werden. Die Einhaltung der Grundfläche bleibt hiervon unberührt.

Der Glockenturm ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze zulässig. Überdachungen, Carports und Garagen sind innerhalb der Flächen unzulässig.

6. Erhaltungsgebot Bäume

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Dabei sind heimische Laubarten in der Mindestqualität Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen und 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu verwenden.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

Für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand beginnt am Lärmpunkt L1 auf einer Höhe von mind. 0,0 m über vorhandenem Gelände und erreicht den Lärmpunkt L2 auf einer Höhe von mind. 2,0 m über vorhandenem Gelände. Sie wird weitergeführt und endet am Lärmpunkt L3 auf einer Höhe von mind. 3,0 m über vorhandenem Gelände. Das vorhandene Gelände ist in der Planzeichnung über Messpunkte definiert.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform ausbilden. Für den vorhandenen Glockenturm gilt die Festsetzung nicht.

Als Dacheindeckungen sind zulässig: Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben Anthrazit und Schwarz. Für den vorhandenen Glockenturm gilt die Festsetzung nicht.

Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Verblendsteine mit matter Oberfläche in Rot bzw. Rotbunt. Für den vorhandenen Glockenturm gilt die Festsetzung nicht.

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubhölzern (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit mindestens der Zaunhöhe gesetzt werden.

Kennzeichnungen/Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender RWE Power AG) 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 Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der

bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

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 Grundwasserverhältnisse 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, Abteilung 5, Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf, Tel.: 0211/15902105.

Textliche Festsetzungen 32. vereinfachte Änderung:

1. Entlang der neuen westlichen Grundstücksgrenze und zu den Flurstücken 812 und 545 ist eine einreihige, lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Schlehe, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen) zu pflanzen.
2. Die Herstellung einer Garage/Stellplatz ist nur an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Garage/Stellplatz unzulässig.

Textliche Festsetzungen 33. vereinfachte Änderung:

1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind neben der Grundfläche des Wohnhauses auch die Grundflächen der Garage mit Zufahrt und die der Terrasse mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung wird ausgeschlossen.
2. Die Herstellung einer Garage/Stellplatz ist nur an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Garage/Stellplatz unzulässig.
3. Zur Gartenseite sind Dachgauben nicht zulässig.
4. Entlang der angrenzenden Nachbargrundstücke ist eine einreihige lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Schlehe, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen) zu pflanzen. Die lebende Hecke hat bei Anpflanzung eine Mindesthöhe von 1,50 m aufzuweisen.

Textliche Festsetzungen 34. vereinfachte Änderung:

1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind neben der Grundfläche des Wohnhauses auch die Grundflächen der Garage mit Zufahrt und die der Terrasse mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung wird ausgeschlossen.
2. Die Herstellung einer Garage/Stellplatz ist nur an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Garage/Stellplatz unzulässig.
3. Entlang der angrenzenden Nachbargrundstücke ist eine einreihige lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Schlehe, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen) zu pflanzen. Die lebende Hecke hat bei Anpflanzung eine Mindesthöhe von 1,50 m aufzuweisen.

Textliche Festsetzungen 35. vereinfachte Änderung:

1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind neben der Grundfläche des Wohnhauses auch die Grundflächen der Garage mit Zufahrt und die der Terrasse mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung wird ausgeschlossen.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Garage/Stellplatz unzulässig.
3. Entlang der angrenzenden Nachbargrundstücke ist eine einreihige lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Schlehe, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen) zu pflanzen. Pro Grundstück ist weiterhin ein Obstbaum (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaumen/Zwetschgen) als Hochstamm (Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen 37. vereinfachte Änderung:

Es gelten die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der Gestaltungssatzung.

Zusätzlich wird folgendes festgesetzt:

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe von 9,00 m ist der Maximalwert. Bezugspunkt ist die Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Ökologische Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für den Eingriff sind auf dem südlichen Grundstücksteil insgesamt acht Hochstämme einheimischer Arten (z.B. einheimische Obstbäume, Eberesche, Vogelkirsche, Esskastanie, Spitzahorn, Esche, Speierling, Wildbirne, Wildapfel), 14-16 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Zufahrten, Stellplätze, Hauszugänge

Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Öko-Pflaster) herzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW) beizubringen.

Hinweise:

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.

Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender 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 Grundwasserverhältnisse 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, Postfach 2730, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

Bodenschutz

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 Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermittel,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.