

Bebauungsplan Nr.043 "Jüchen-West, Teilabschnitt I" 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

Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig sind.

Es wird gemäß § 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 ausgeschlossen sind.

1.2 Bereiche mit Vorkkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Gewerbelärm		
Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dürfen die in der folgenden Tabelle aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:		
Bezeichnung (siehe Planzeichnung des schalltechnischen Gutachtens vom 11.03.2004)	Schallleistung L'w (dB A) Tag	Schallleistung L'w (dB A) Nacht
MI 1	65,0	50,0
MI 2	63,0	48,0
MI 3	55,0	40,0
MI 5	60,0	45,0

Die Einhaltung ist im Einzelfall durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Verkehrslärm Bundesstraße 59

Wohn- und Schlafräume sollen nicht zur Odenkirchener Straße hin orientiert werden. Sollte dies ausnahmsweise umgängig werden, so muss an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Straßenfront ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R_wair = 40 dB einhalten. An den Seitenfronten, die senkrecht zur Odenkirchener Straße liegen, muss an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Außenfront ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R_wair = 35 dB aufweisen.

Überall dort, wo passiver Schallschutz erforderlich wird, muss dieser von der gesamten Außenfront einschließl. Fenster, Türen, Rollläden, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden. Zusätzlich muss dort, wo ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R_wair=35 dB und mehr erforderlich ist, an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmern) eine Zwangsbelüftungseinrichtung vorgesehen werden, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellt, das bewertete Bauschalldämmmaß der Außenfront nicht unter den geforderten Wert sinken lässt und keinen Eigengeräusch im Raum hervorruft, das über 30 dB(A) liegt. In reinen Wohnräumen ist eine Stollbelüftung zuzulassen.

Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz. Fenster, die der Wärmeschutzverordnung genügen, erfüllen in der Regel die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2. Schon das Isolierglas allein weist ein bewertetes Schchalldämmmaß von R_w=32 dB auf. Bei erforderlichen Bauschalldämmmaßnahmen bis R_w=35 dB für die gesamte Hausfront werden also keine zusätzlichen Anforderungen an die Fenster gestellt; lediglich die teilweise erforderliche Zwangsbelüftung an zum Schlafen bestimmten Räumen erhöht den Aufwand. Beim Einbau von Fenstern ist auf das Profilzeugnis einer bauakustischen Güterprüfung gem. DIN EN 10140-10 und DIN EN ISO 140-5 geachtet werden.

1.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die im Plangebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im öffentlichen Bereich sowie die außerhalb des Plangebietes entsprechend den "Öko-Konto" zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den neu ausgewiesenen Bauflächen und den erstmalig ausgewiesenen Erschließungsanlagen zugeordnet.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mischgebiet:
Die Gebäude sind mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach zu versehen. Die maximale Dachneigung beträgt 40°.

Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlenteigbaus (Übergabteigbau RWE Power, früher RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinträchtigten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrunds zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodensenkung und gründeres Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserstände gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchstens zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesgrundwasserdienst des Staatlichen Umweltamtes Krefeld, Postfach 2730, 47777 Krefeld (Tel.: 02151/844-125). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte). Nach Mitteilung des Erftverbandes liegt der aktuell gemessene Grundwasserstand bei 66m über NN. Im Plangebiet liegen die Geländehöhen heute von ca. 72 bis 75m über NN.

2. Humose Böden

Die RWE Power hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5904 in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Umgrenzung) Böden ausweist, die humose Bodenmaterialien enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung 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 18196 "Erde- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. 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. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

4. 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 Befunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02151/844-125) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 48, 51491 Overath (Tel.: 02266/9030-0, Fax: 02266/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Erschließungsmaßnahmen sowie die einzelnen Bauvorhaben parallel zur B 59 (MI) - Gebiete sind durch die Außenstelle Overath zu begleiten. Der Termin des Beginns der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

5. Bodenschutz

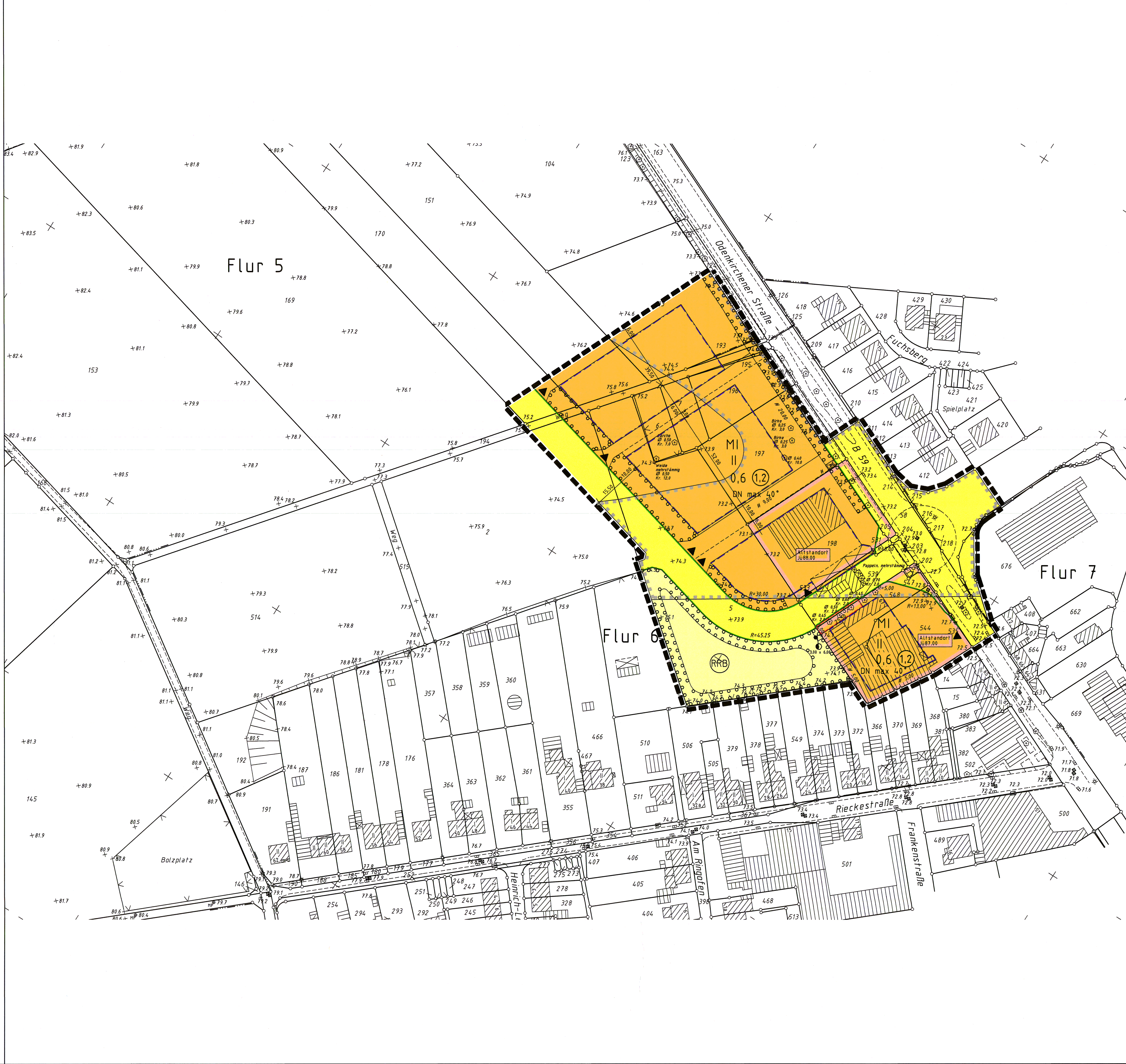
Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt. Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lössböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und der Mittelterrasse dolch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine mindestens 1,3 m über 2 m mächtige Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), erreichen diese Böden im Kreisgebiet mit 75 - 85 die höchste Wertigkeit. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei im allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Die Böden sind jedoch erosionsgefährdet und empfindlich gegen Bodendruck. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

In dem betreffenden Gebiet befinden sich nahezu vollständig fruchtbare und schutzwürdige Lössböden, sodass bzgl. der Bewertung der Böden relativiert werden muss. Demnach sind die entsprechenden Böden innerhalb der Siedlungs- bzw. anderer, stark beanspruchter Bereiche nicht als besonders schützenswert anzusehen. Ca. 30% der beplanten Fläche (indischer Bereich) sind schon überbaut, in Osten und Süden existiert bereits eine Wohnbebauung. Die geplante Bebauung kann somit als Arrondierung angesehen werden.

6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte Jü-87,00 und Jü-88,00, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Die Altstandorte wurden bisher nicht untersucht. Gefährdungen können daher aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich dieser Flächen sind daher folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Begleitung der Erdarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
 - Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.
- Nebenbestimmungen:
- Werden Auffälligkeiten bei Erdarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
 - strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschosflächenzahl
§ 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baugrenze

nur offene Bauweise zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

RRB Fläche für Abwasserbeseitigung (hier Regenrückhaltebecken)

Fläche für Versorgungsanlagen (hier Elektrizität)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

FH max. maximal zulässige Firsthöhe
DN max. maximal zulässige Dachneigung
Abgrenzung von Altstandorten (siehe textl. Festsetzungen)
Einfahrtbereich

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr.14 und 22 BauGB)

GGA/GSt Gemeinschaftsgarage/-stellplätze

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Umgrenzung von Bereichen, für die humose Böden ausgewiesen sind.

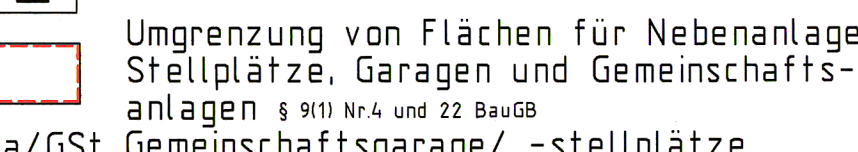
Bestandsangaben in der Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

Übersicht



Bebauungsplan Nr. 043

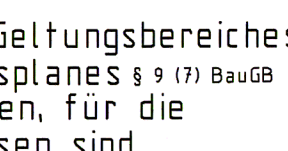
"Jüchen-West, Teilabschnitt I"

Maßstab 1:1000

Gemarkung Jüchen

Flur 5,6 und 7

Gemeinde Jüchen



1. Bebauungsplangrundlage

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

Mönchengladbach, den 28.3.06

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

2. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Mönchengladbach, den 28.3.06

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

(Dipl.-Ing. Karl Rossi)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 18.12.03

gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am

ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den 30.6.06

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(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 18.12.03

in der Zeit

am 18.12.03 bis einschließlich 30.1.04 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit

am 18.12.03 bis 30.1.04

Jüchen, den 30.6.06

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 1.4.04

den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 8.4.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit

am 8.4.04 bis einschließlich 19.5.04 öffentlich ausliegen.

Jüchen, den 30.6.06

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 9.12.04

den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden

am 16.12.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit

am 16.12.04 bis einschließlich 27.1.05 erneut öffentlich ausliegen.

Jüchen, den 30.6.06

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

(Margarete Kranz)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

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)