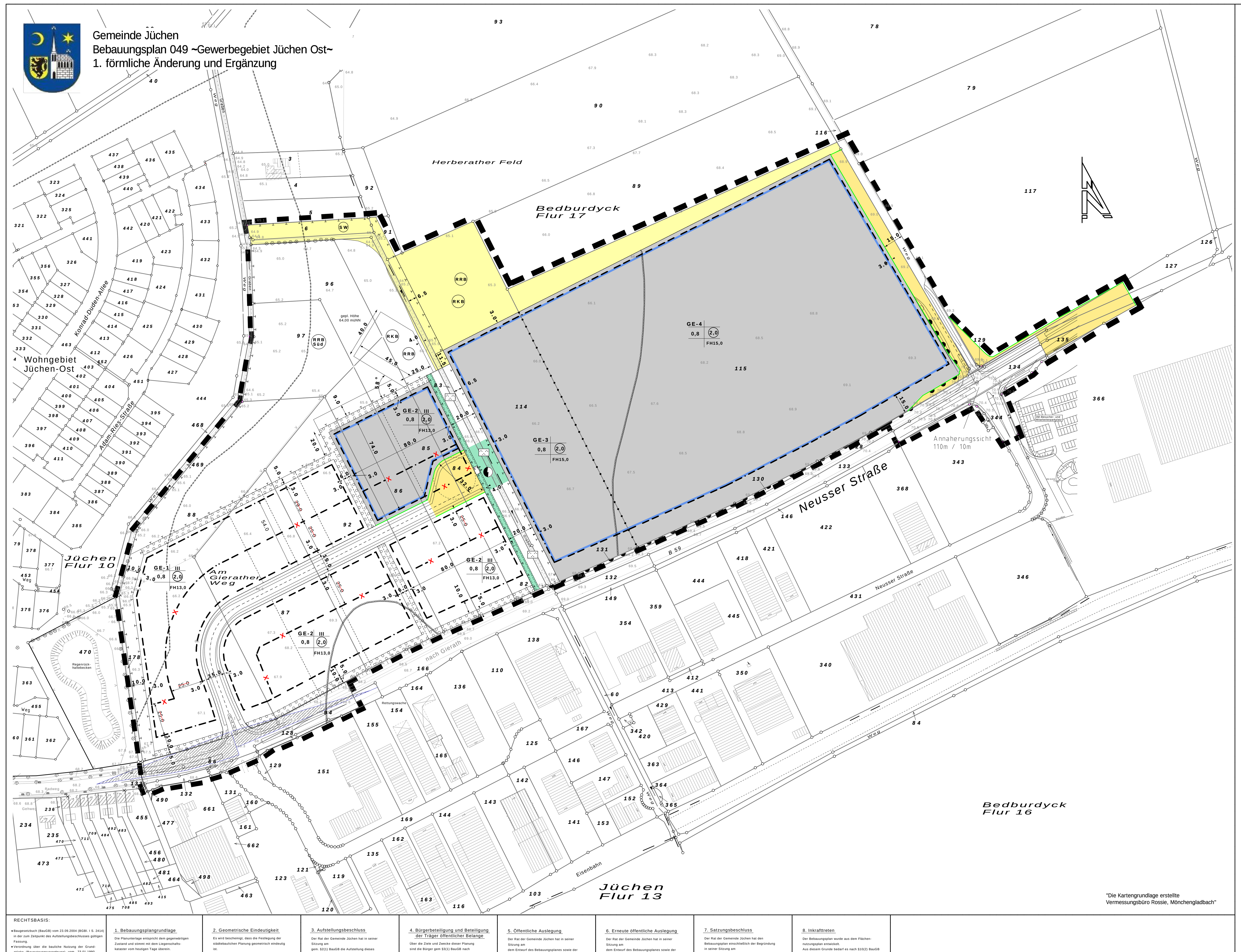
Gemeinde Jüchen
Bebauungsplan 049 ~Gewerbegebiet Jüchen Ost~
1. förmliche Änderung und Ergänzung



"Die Kartengrundlage erstellte Vermessungsbüro Rossie, Mönchengladbach"

RECHTSBASIS:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW 2000, Nr. 18, Seite 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBL I S.2350)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (LWGNW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

1. Bebauungsplangrundlage
Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
Grevenbroich, den
(Unterschrift)

2. Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Grevenbroich, den
(Unterschrift)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am
gem. §2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gem §3(1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am
in der Zeit vom
bis einschließlich
unterrichtet worden. Dabei wurde Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom
bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

6. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3(3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §4a(3) BauGB in der Zeit vom
bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am
als Satzung gem. §10(1) BauGB beschlossen.
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Aus diesem Grunde bedarf es nach §10(2) BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes.
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jüchen, den
(Die Bürgermeisterin)

Gemeinde Jüchen
Bebauungsplan 049 - „Gewerbegebiet Jüchen-Ost“
1. förmliche Änderung und Ergänzung

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

Abstandsklassenregelung:

Gebiet GE-1:
Alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII (1.500 m – 100 m) der Abstandsliste zum Abstandserlass -Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII (100 m) der Abstandsliste zum o.g. Abstandserlass zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Gebiet GE-2
Alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI (1.500 m – 200 m) der Abstandsliste zum Abstandserlass -Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI (200 m) der Abstandsliste zum o.g. Abstandserlass zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Gebiete GE-3 und GE-4:
Alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (1.500 m – 300 m) der Abstandsliste zum Abstandserlass -Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300 m) der Abstandsliste zum o.g. Abstandserlass zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.
Die Abstandsliste zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)- vom 02.04.1998 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Lärmemissionskontingentierung (L_{EK}):

In den einzelnen Teilflächen des GE-Gebietes (siehe Tabelle) sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Lärmemissionskontingente (L_{EK}) je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE-1	58	43
GE-2	60	45
GE-3	64	49
GE-4	63	48

Als Tageszeit gilt die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr, als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.
Die Anforderung ist erfüllt, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass das Lärmemissionskontingent (L_{EK}) der Anlage oder des Betriebes das in der o.g. Teilfläche entsprechend zulässige Lärmemissionskontingent (L_{EK}) nicht überschreitet.
Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder Betriebes, 10 dB (A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort liegt.
Das Berechnungsverfahren erfolgt nach E DIN 45691: 2005-05, Abschnitt 5.

Gebiete GE-1, GE-2, GE-3 und GE-4

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig und müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnungen sind nur als Anbau oder im Betriebsgebäude integriert zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen.
Die nicht zulässigen zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Sortimente der Sortimentsgruppen:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Im GE-1 und GE-2 Gebiet sind ausnahmsweise zur Gebietsversorgung kleinflächige Kioskbetriebe mit max. 20 qm Verkaufsfläche zugelassen.

Im GE-4 Gebiet sind ein Verkaufsshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 qm sowie eine Lagerverkaufsfläche von maximal 1.300 qm mit den Sortimenten Motorradbekleidung, -zubehör und –technik zulässig.
Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf je 10% der Verkaufsfläche festgesetzt.

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

Gebäudehöhen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen von 13,0 m und 15,0 m sind Maximalwerte. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Straßenfläche an die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.3 Grünordnung – landschaftsplanerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB

1.3.1 Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind mindestens 60% flächig mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei der Anteil der Sträucher 90% und der Anteil der Bäume 10% betragen muss (vgl. Karte 897/5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Im Gewässerverlauf sind im Bereich der Mittelwasserlinie durchgängige, teilweise offene Gehölzsäume bzw. Baumreihen zu pflanzen.

Die Übergangsbereiche zur Gewerbebebauung sowie zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind geschlossen abzupflanzen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste Anlage 1 im Anhang der textlichen Festsetzungen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 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 7.3 in Feuchtlagen und RSM 712 in Trockenlagen vorzunehmen. Die Wildkrautflächen sind anschließend einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bei hoher Dominanz von Brennnessel oder Distel ist ggf. häufiger zu mähen. Uferbegleitende Hochstauden sind alle 2 – 3 Jahre 1 x jährl. zu mähen.
Vorhandene Bäume, Sträucher und andere Gehölze sind während der Baumaßnahmen, sofern sie nicht überbaut werden, gem. DIN 18920 langfristig zu sichern, zu schützen und zu erhalten. Die Vorgaben des § 64 LG NW sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

1.3.3. Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mindestens 6 m und Bäume 2. Ordnung von mindestens 4 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt 2 x verpflanzt ohne Ballen 60 – 100 cm (alternativ leichte Sträucher 1 x verpflanzt ohne Ballen, 80 120 cm).
Die Mindestgröße bei Bäumen im landschaftlichen Bereich (Flächen gem. § 9 (1) 20 und 25) ist Solitärstammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

1.3.4 Pflege
Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feldhecken und Gehölzsäume sind ca. alle 10 Jahre abschnittweise auf den Stock zu setzen, um Überalterung vorzubeugen.
Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.
Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.
Wildkrautflächen sind 1 x jährlich und Hochstaudenflure max. alle 2 – 3 Jahre einmal jährlich zu mähen. Bei hoher Dominanz von Brennnessel oder Distel sowie Neophytenbeständen wie Staudenknöterich, Bärenklau etc. ist ggf. häufiger zu mähen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

2.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf für Betriebs- und Produktionsgebäude/ -hallen maximal 20° betragen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude beträgt die Dachneigung maximal 30°.

Hinweise:

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es gelten die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149.

Werbeanlagen, Einfriedung zur B 59
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Zweigstelle Mönchengladbach, hat darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetriebes bedürfen und dass das Plangebiet zur Bundesstraße 59 hin lückenlos und dauerhaft einzufrieden ist.

Humoses Bodenmaterial
Nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, kann in einem Teilbereich des Plangebietes humoses Bodenmaterial auftreten (siehe Umgrenzung).
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig.
Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasser
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender RWE Power 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 Rhein-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 bei der Bezirksregierung Düsseldorf (früher: 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).

Kampfmittel
Für das Plangebiet gibt der Staatliche Kampfmittelräumdienst Kampfgebiet mit Granatbeschuss und Sprengtrichter in der Nähe an.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 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.
Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bodendenkmalpflege
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.: 02206/9030-0 / Fax: 02206/9030-22) zu begleiten.
Der Termin des Beginns der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes ist 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, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Altablagerung JÜ 171
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf die Ablagerung Jü 171 hingewiesen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Hierbei handelt es sich um den alten Bachlauf „Kotthunds-Graben“. Die Verfüllung hat ein solches Alter, das mit gefährdenden Stoffen nicht zu rechnen ist.

Sofern im Bereich der Altablagerung Jü-171 Arbeiten stattfinden, sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:
1. Begleitung von Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter,
2. Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/ 601-6821, unverzüglich zu informieren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Flächen nicht gestattet.

Bodenschutz
Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lössböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und der Mitteltrasse äloisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine Parabraunerde. Dieser Boden erreicht bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), im Kreisgebiet mit 70 – 85 die höchste Wertigkeit. Dieser stellenweise kalkhaltige und schwach humose, 0,4 über 2 m mächtige lehmige Schluff besitzt eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei hoher Durchlässigkeit. Der Kolluviumboden weist zudem eine sehr hohe biologische Aktivität auf. Diese Böden sind jedoch empfindlich gegen Bodendruck.
Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass die Böden im Plangebiet mit der höchsten Schutzstufe (Stufe 3) aufgrund ihrer besonders schützenswerter Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen sind.

Nach § 1 a BauGB und § 1 LbodSchG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

Regenwassernutzanlagen
Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich (Regenwassernutzanlagen) ist das Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss für die Überwachung zuständig und im Einzelfall können von dort Anforderungen gestellt werden.
Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme einer Regenwassernutzanlage ist anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West bei Einzelbauvorhaben
Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen, Antennen, Werbeanlagen), die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West erforderlich.

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen B-Plan Nr. 049 „Gewerbegebiet Jüchen-Ost“, 1. förmliche Änderung und Ergänzung

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus Sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campreste	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Vibirnum opulus	Schneeball

Rankpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Rebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst wie Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume und Quitte verwendet werden.
Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden):
Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):
Clapps Liebling, Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westfl. Glockenbirne.

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB §8 BauNVO

GE - 1, GE - 2, GE - 3, GE - 4 — Gewerbegebiet mit besonderen textlichen Festsetzungen siehe Ziffer 1.1

Maß der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) , als Höchstmaß
2,0 — Geschoßflächenzahl (GFZ) , als Höchstmaß
III — Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß
FH 12.0 — Firsthöhe , als Höchstmaß

Baugrenzen
§9(1) Nr.2 BauGB und §23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§9(1) Nr.12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung :
SW — Schutzwall (RRB Süd)
RKB — Regenklärbecken
RRB Süd — Regenwasserrückhaltung/ Überflutungsschutz (extensive Wiesenlandschaft)
RRB — Regenrückhaltebecken
Elektrizität

Grünflächen
§9(1) Nr.15 BauGB

Grünflächen öffentlich
Zweckbestimmung Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.3
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.3

Sonstige Planzeichen
§9(1) Nr. 21 und §9(7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Kennzeichnungen
§9(5) Nr.1+3 BauGB

Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können. (humose Böden mit unterschiedlicher Setzung)
Altablagerung Jü 171 verfüllter Bachverlauf
Sichtfreihaltung 0.80m über Fahrbahnniveau

Übersichtsplan
Maßstab: ohne

Gemeinde Jüchen
Bebauungsplan 049
"Gewerbegebiet Jüchen Ost"

Maßstab 1:1000   Stand : 31.05.2007