

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nr.3 Anlagen für Verwaltungen
 Nr.4 Gartenerbetriebe
 Nr.5 Tankstellen
- nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden und somit im Bebauungsplangebiet nicht zulässig sind.
 Ausgenommen hiervon ist die bestehende Bebauung entlang der Holzer Straße, hier sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2) Nr.4 und § 18 (1) BauNVO
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der Maximalwert. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenebene an die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenebene.
- 1.3 Garagen, Carportanlagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nr.2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsfassade mindestens 5,0m Abstand zur Straßenebene einhalten.
- 1.4 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr.6 BauGB
 Für den Bereich WA II offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.

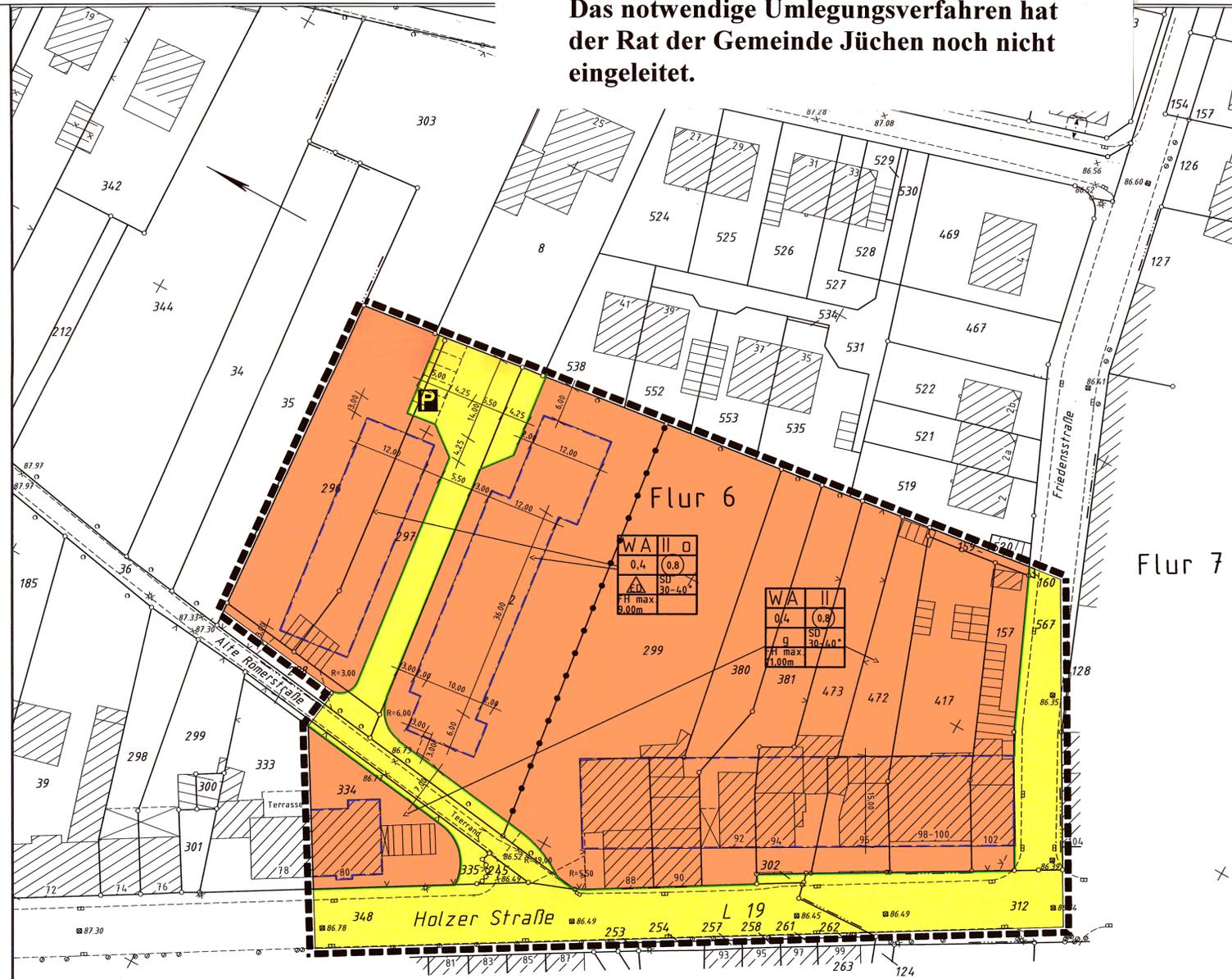
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 BauO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 bis 40° zu versehen.
 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
 Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbe auszuführen.
 Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.

HINWEISE

1. 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 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.
2. Versorgungseinrichtungen
 Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Versorgungsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenaufbau wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitgeteilt.
3. Grundwasser
 Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungsmassnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbautreibender RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbauunbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.
 Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustimmen. 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.
4. Bodenschutz
 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.
 So soll nach § 1 LBodSchG 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.

Das notwendige Umlegungsverfahren hat der Rat der Gemeinde Jüchen noch nicht eingeleitet.



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ z.B. 0,8 Geschossflächenzahl § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

FH Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- SD Satteldach
- Baugrenze § 23(1) BauNVO

Verkehrsfläche § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkplätze

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Bestandsangaben in der Planunterlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- topografische Umrisslinie

Übersicht 1:500



Bebauungsplan Nr. 028 A

"Alte Römerstraße" - Teilbereich II im Ortsteil Hochneukirch

Maßstab 1:500
 Gemarkung Hochneukirch
 Flur 6, 7 und 25

Gemeinde Jüchen



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

Mönchengladbach, den 14.01.2003
 Dipl.-Ing. Karl Rossie
 (Dipl.-Ing. Karl Rossie)

3. Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 13.2.2003 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.2.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den 30.5.2003

Der Bürgermeister
 (Schmitz)

5. Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 13.2.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.2.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.3.2003 bis einschließlich 11.4.2003 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 30.5.2003

Der Bürgermeister
 (Schmitz)

7. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 28.5.2003 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 30.5.2003

Der Bürgermeister
 (Schmitz)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- 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)

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

Mönchengladbach, den 14.01.2003
 Dipl.-Ing. Karl Rossie
 (Dipl.-Ing. Karl Rossie)

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 18.7.2002 in der Zeit vom 29.7.2002 bis einschließlich 30.8.2002 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 vom 4.11.2002 bis 18.12.2002

Jüchen, den 30.5.2003

Der Bürgermeister
 (Schmitz)

6. Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am dem 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 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den
 Der Bürgermeister
 (Schmitz)

8. Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grunde bedarf es nach § 10 Abs.2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 5.6.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den 6.6.2003

Der Bürgermeister
 (Schmitz)