

# Bebauungsplan Nr. 042 - 9. Änderung

## Umsiedlung Holz

### Teil A: Planzeichnung



<p><b>1. Bebauungsplangrundlage</b></p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.</p>	<p><b>2. Geometrische Eindeutigkeit</b></p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p>	<p><b>3. Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im ..... als Satzungsbeschluss beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p>	<p><b>4. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.</p>	<p><b>5. Behördenbeteiligung</b></p> <p>Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.</p>	<p><b>6. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p>	<p><b>7. Inkrafttreten</b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund bedarf es nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p>	<p>Gemarkung: Hoheknirch</p> <p>Flur: 38</p> <p>Ausfertigung:</p>
..... den	..... den	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
**Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**  
 Die maximale Traufhöhe darf das Maß von 6,00 m, die maximale Firsthöhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.  
 Als Traufhöhe ist die Distanz zwischen der Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW und dem Bezugspunkt zu verstehen. Als Firsthöhe gilt die Distanz zwischen dem Hochpunkt des Daches und dem Bezugspunkt.  
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken sind bei der Ermittlung der mittleren Höhe beide angrenzende Verkehrsflächen heranzuziehen.  
 Balkonvorbauten und Dachterrassen sind gestattet, wenn die Oberkante ihres obersten Fertigfußbodens nicht höher als die maximale Traufhöhenbegrenzung liegt und die oberste Umwehrung als transparente Gitterkonstruktion ausgeführt wird.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Teilbereiches 1 je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.  
 Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Wohngebäude.
- 4. Stellplätze und Garagen**  
 Innerhalb der Teilbereiche 1 und 3 sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze generell innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze zwischen der gedachten seitlichen Verlängerung der hinteren und der vorderen Baugrenze zulässig. Dabei ist zu einer eventuellen seitlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, die mit Heckerpflanzungen zu bepflanzen ist.  
 Innerhalb des Teilbereiches 2 sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 5. Festsetzungen zum Immissionsschutz**  
 Für die Fassaden mit Ausrichtung zu den gekennzeichneten Bauflügelbegrenzungen sind für die Raumarten gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/89, Tab. 9, Spalte 4 und 5 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus der Immissionsprognose in der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 042 (GJ / 29 / 99 / BP / 40).
- 6. Grünordnerische Festsetzungen**  
 Zu den ökologischen Ausgleichsflächen und den öffentlichen Grünflächen hin dürfen die privaten Grundstücksflächen mit einem Sockel von maximal 0,25 m über dem gewachsenen Boden enden. Die Einfriedungen zu den genannten Flächen dürfen maximal auf 50 % der Gesamtlänge geschlossene Bauteile aufweisen.
- B. GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
- 1. Dächer**  
 Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer jeweils mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.  
 Bei giebelständigen Gebäuden sind nur symmetrische Dächer zulässig.  
 Anbauten an den Hauptbaukörper auf der von der Haupterschließungsseite abgewandten Grundstücksseite können auch Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° erhalten.  
 Erkervorbauten inklusive Ständerkerne 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.
- 2. 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.
- 3. Dachüberstände**  
 Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite maximal 0,80 m und am Ortsgang 0,40 m betragen.  
 Entnommen von dieser Regelung sind Überdachungen von Balkonen, Terrassen und Eingängen.
- 4. Giebelständige Baukörper**  
 Zur Erschließungsseite hin giebelständige Baukörper dürfen maximal 11,00 m breit errichtet werden.
- 5. Dachmaterialien**  
 Die Dacheindeckungen sind in den Farbblöcken der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz', 'grau' bis 'schwarz' oder 'rot' bis 'braunrot' einzudecken.
- 6. Fassadenmaterialien**  
 Als Fassadenmaterialien sind unzulässig:  
 - Kunststoff,  
 - Kupfer,  
 - Faserzement,  
 - Fliesen und Mosaik aus keramischen Material,  
 - mauerwerkimitierende Verkleidungen.  
 Solartechnische Anlagen werden von dieser Regelung nicht berührt.
- 7. Doppelhäuser**  
 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen und der gestalterischen Ausprägung (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterial, Dachsteine) spiegelgleich zu errichten.
- 8. Vorgärten**  
 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9. Einfriedungen**  
 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen (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.
- 10. Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an dem einzelnen Betrieb bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hinweiszeichen entlang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Hinweiszeichen dürfen die Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich der Tragkonstruktion darf max. 3,00 m betragen.  
 Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.
- C. HINWEISE/ KENNZEICHNUNGEN**
- 1. Bodenverhältnisse**  
 Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, sind im gesamten Plangebiet Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten.  
 Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten in kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.  
 Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zusätzliche Belastung des Baugrundes' und der DIN 18196 'Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 2. Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst**  
 Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird auf Folgendes hingewiesen:  
 Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Fläche, sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.  
 Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorbereitend sind zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.  
 Im nicht ausgewerteten Bereich (Teilbereich 3) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Ausarbeiten mittels Erdbohrmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdschichtverhaltens (Verfaltungen, Inhomogenität) empfohlen.  
 Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.  
 Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitskontrolle. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von 'Sonderbohrungen' im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches im Rathaus der Gemeinde ausliegt.
- 3. Erdbebenzone**  
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006' zur DIN 4142.
- 4. Bergbau**  
 Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes 'Rheinland' der Wintershall Holding GmbH, Erdwerke, 45406 Barnsdorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.
- 5. Grundwasser**  
 Das Plangebiet ist von durch Stumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbaufreibender RWE Power AG) bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg 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 Grundwasserstände gehört 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 Draag 25, 40221 Düsseldorf, Tel.: 0211/1592105. Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).
- 6. Bodenschutz**  
 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.  
 So soll nach § 11 BodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenverunreinigungen 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.  
 Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.  
 Für Bereiche mit natürlichem Bodenaufbau bzw. mit naturnahen Böden gilt:  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in rutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen. Beim Aufbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodematerials ist die DIN 19731 zu beachten.  
 Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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

### Planzeichenerklärung

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)</p> <p><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>X-X-X-X-X XX/XXXXX Abgrenzung von Fassadenbereichen für die passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen sind (siehe textliche Festsetzungen unter A. 5.)</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>--- Vorschlag Parzellierung</p>
<p><b>Mass der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 bis 21 der BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>0,6 Geschossflächenzahl</p> <p>Höhen siehe textl. Festsetzungen</p> <p>maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen unter A. 2.</p>	
<p><b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22, 23 der BauNVO)</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p>	
<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>	<p><b>Bestand</b></p> <p>28 Wohngebäude mit Hausnummer</p> <p>x Wirtschaftsgebäude</p> <p>Parzellengrenzen Bestand</p> <p>2042 Flurstücksnummern</p>

### Plangrundlagen

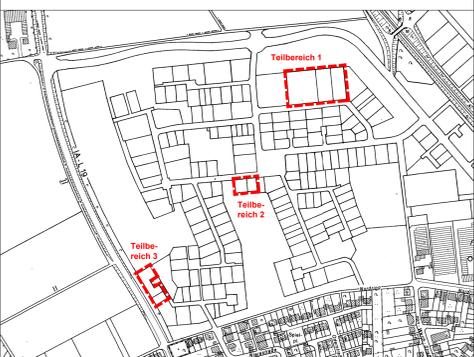
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1529)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 686)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)



**Gemeinde Jüchen**

Der Bürgermeister  
 61 - Amt für Gemeindeentwicklung  
 Am Rathaus 5  
 41353 Jüchen

**Bebauungsplan Nr. 042  
 9. Änderung**

Umsiedlung Holz

Maßstab: 1: 500

Bearbeitet: RaumPlan Aachen  
 Gezeichnet: RaumPlan Aachen

Stand: 25.03.2013  
 Satzungsbeschluss

Format: 970 x 790 mm