



Bebauungsplan Nr. 060
„Umwandlung Sportplatz Mühlenstraße / Feldstraße“
 im Ortsteil Hochneukirch

Textliche Festsetzungen

1. PLANRECHTLICHE 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 Gartenbetriebe
 Nr. 5 Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind.

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 Straßenfläche an die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.3 Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Garagen, Carportanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
 Garagen und Carportanlagen müssen mit ihrer Einfahrtsschneise mindestens 5,0 m Abstand zur Straßengrenzlinie einhalten.

1.5 Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass pro Wohnhaus nur zwei Wohnungen zulässig sind.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Die Gebäude sind mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Pultdächern und einer Dachneigung von 30° bis 45° 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 Farbgebung auszuführen.
 Für den WA-1 Bereich (parallel der Mühlenstraße) werden zusätzliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt:
 - die Gebäude und Garagen sind -sofern es sich nicht um hölzerne Carports handelt- weiß verputzt oder geschlämmt auszuführen.
 - die Gebäude sind traufständig zur Mühlenstraße anzuordnen
 - es sind Traufschilfschneisen in anthrazit oder braun zu verwenden
 - in der straßenseitigen Dachfläche sind keine Dachaufbauten und Zwerggiebel zulässig.

Hinweise

Kampfmittel
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat mitgeteilt, dass Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird empfohlen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist mit Baubeginn (Räumung des Geländes) erneut zu beteiligen.

Denkmalpflege
 Die unmittelbar westlich des Plangebietes befindliche Mühle von Hochneukirch ist als Bau- und Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Gemeinde Jüchen eingetragen. Aus diesem Grunde ist die Gestaltung der geplanten Gebäude an der Mühlenstraße entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. b Denkmalschutzgesetz NRW anzupassen. Die Erlaubnis wird von der Unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege ausgestellt.

Bodendenkmalpflege
 Die 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 NRW) zu verweisen.
 Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02159/150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-2) unverzüglich zu informieren.
 Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Grundwasser
 Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Bergbauunternehmer RWE Power AG, früher RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände deutlich abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau-unbeeinträchtigten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustimmen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenschüttung und drückendes 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 höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Dienstgebäude Krefeld, Postfach 2700, 47727 Krefeld (Tel.: 02151/844-129). Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

Wasserschutz
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Hopbruch der Rheinischen Versorgung und Verkehr AG (RVV AG). Es gilt die Ordnungsbefehlende Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 23.10.1995, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 02.11.1995.

Regenwasserutzungsanlagen
 Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Gebrauch (Regenwasserutzungsanlagen) ist das Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss für die Überwachung zuständig und im Einzelfall können von dort Anforderungen gestellt werden. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwasserutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Versorgungsleitungen
 Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Bodenschutz
 Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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
 II Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß
 FH 9,5 Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 §9(1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig ▲ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
 §9(1) Nr.11 BauGB

Strassenverkehrsfläche
 Straßengrenzlinie
 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche
 V Verkehrsberuhigter Bereich
 F Fußgängerbereich

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

○ Anpflanzung von Bäumen
 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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 ●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

□ Garage u. Nebengebäude = Gully = Gasschieber
 □ Garagen u. Nebengebäude = Baum v Zaun
 ● vorh. Geländehöhe u. NN □ Kanaldedeckel
 325 Flurstücksnummer □ Flurstücksgrenze



Verfahrensliste der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 060 „Umwandlung Sportplatz Hochneukirch, Mühlenstraße / Feldstraße“

1. Der Rat der Gemeinde Jüchen hat dem Entwurf der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren in seiner Sitzung am 29.04.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.05.2010 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.05.2010 bis einschließlich 14.06.2010 statt. Die Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss stellvertretend für die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2010 durchgeführt.

Jüchen, den 09. Juli 2010

Der Bürgermeister:
 Harald Zillkens

2. Der Rat der Gemeinde Jüchen hat die 1. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) am 08.07.2010 als Satzung beschlossen.

Jüchen, den 09. Juli 2010

Der Bürgermeister:
 Harald Zillkens

3. Der Beschluss über die 1. Änderung wurde am 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Jüchen, den 14.07.2010

Der Bürgermeister:
 Harald Zillkens

RECHTSBASIS:

1. **Bebauungsplangrundlage**
 Die Planung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 060, der am 08.07.2010 beschlossen wurde. Die Planung ist mit dem Bebauungsplan Nr. 060, der am 08.07.2010 beschlossen wurde, abgestimmt.

2. **Geometrische Eindeutigkeit**
 Die Planzeichnung entspricht dem geometrischen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tag überein.

3. **Öffentliche Auslegung**
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 dem Entwurf der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren in seiner Sitzung am 29.04.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.05.2010 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.05.2010 bis einschließlich 14.06.2010 statt. Die Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss stellvertretend für die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2010 durchgeführt.

4. **erneute öffentliche Auslegung**
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 dem Entwurf der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren in seiner Sitzung am 08.07.2010 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.05.2010 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.05.2010 bis einschließlich 14.06.2010 statt. Die Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss stellvertretend für die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2010 durchgeführt.

5. **Satzungsbeschluss**
 Der Rat der Gemeinde Jüchen hat die 1. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) am 08.07.2010 als Satzung beschlossen.

6. **Inkrafttreten**
 Der Beschluss über die 1. Änderung wurde am 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.