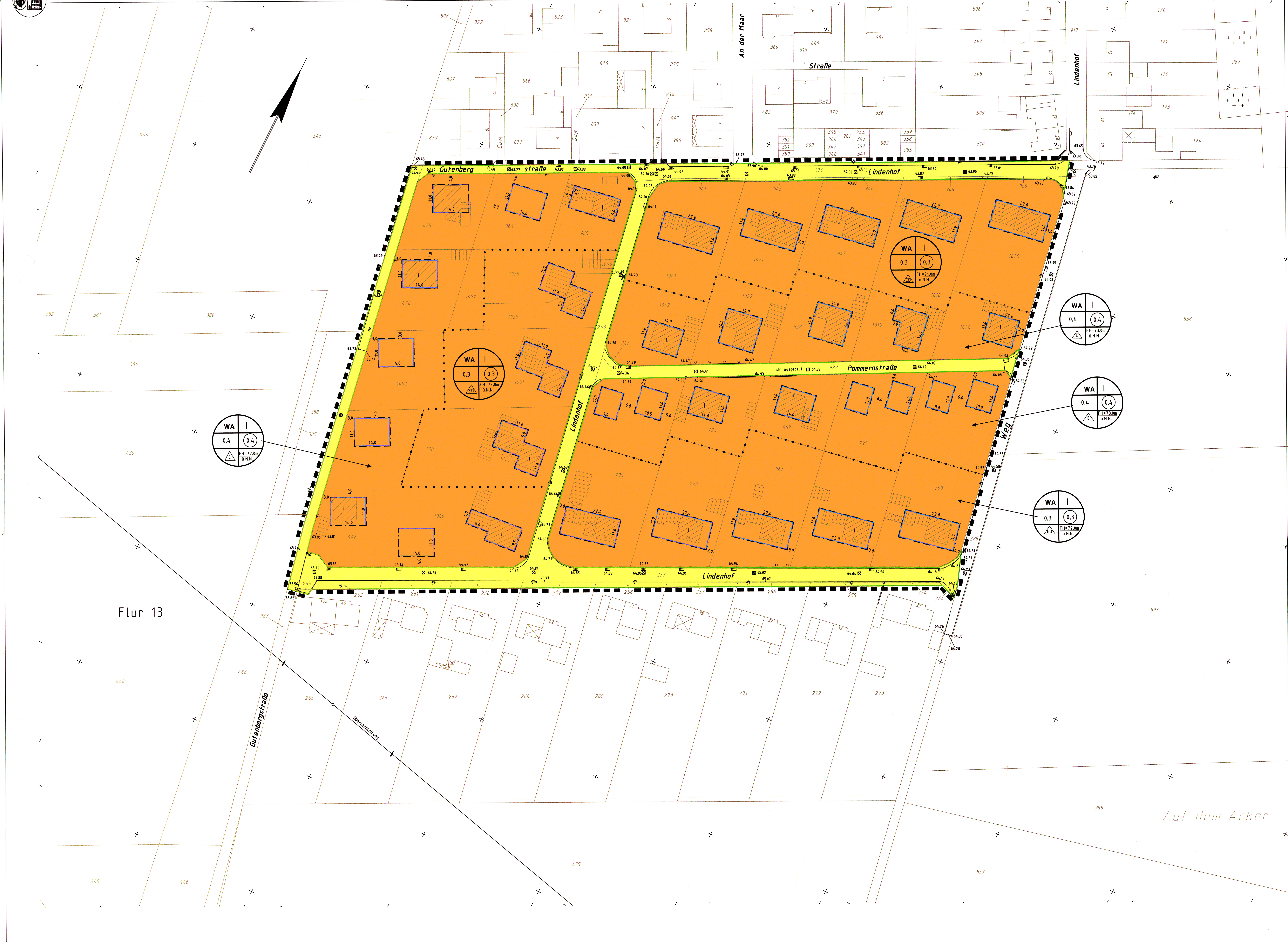
Gemeinde Jüchen 1. förmliche Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Lindenhof I“



Gemeinde Jüchen
1. förmliche Änderung Bebauungsplan Nr. 11 – „Lindenhof I“

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. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht im Bebauungsplangebiet zulässig sind.

1.2 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen auf 30 cbm begrenzt.

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 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Eigentümer auf deren Grundstück mit der 1. Förmlichen Änderung die überbaubare Fläche über das bisher zulässige Maß bzw. den Bestand hinaus vergrößert wird, müssen zwei heimische Laubbäume auf den betreffenden Grundstück anpflanzen.

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 Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind den Farbtönen anthrazit, grau, braun oder rot einzudecken.

Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszuführen.

Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen aus Mauerwerk sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

Hinweise:

1. Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war negativ.
Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch 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 (Tel.: 0211/4750).
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70- max. 120 mm Durchmesser) 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.

2. Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege:
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 Bodenfunde und 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.: 02206/80039, Fax: 02206/80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung
Die zur Zeit bestehende Vorflut ist hydraulisch überlastet. Bis zur Fertigstellung des geplanten Stauraumkanals sind Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken selbst zu treffen. Einzelheiten werden in der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

4. Ökologischer Ausgleich
Nach § 1a (3) Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da das Gebiet bereits überplant ist, ist ein Ausgleich nur für die alte Planung bzw. den Bestand hinausgehende überbaubare Fläche notwendig.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat am 11.12.00 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 28.12.00 ortsüblich bekannt gemacht.

Jüchen, den 30.10.01
(Bürgermeister)

2. 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 21.12.00 in der Zeit vom 2.1.01 bis 2.2.01 unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.00 bis einschließlich 2.2.01

Jüchen, den 30.10.01
(Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 2.4.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurfbegründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.4.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.4.01 bis 23.5.01 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den 30.10.01
(Bürgermeister)

4. erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 28.6.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 5.7.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 16.7.01 bis 27.7.01 einschließlich ________ erneut öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den 30.10.01
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen, gem. § 3 Abs.3 BauGB in der Sitzung am 29.10.01 den Bebauungsplan, sowie die Begründung als Entscheidungsbegründung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 30.10.01
(Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt BGBl. I 1998 S.137
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S.132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990, BGBl. II S.885 und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I. S.466
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01.03.2000, (GV. NRW S.256)
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz . BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S.889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S.205), 22.04.1993 (BGBl. I. S.466), 6.08.1993 (BGBl. I. S.1458), am 27.05.1997 (BGBl. II. s. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I. S.2081), 30.04.1998 (BGBl. I. S.823) und am 26.08.1998 (BGBl. I. S.2481).
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Grevenbroich, 6. November 2000
geändert am: 01.März 2001
geändert am: 28.Mai 2001

Dipl.-Ing. Verfürth Öff. best. Vermessungsingenieur
öffentlich bestellter Verm. Ing.

Mass der baulichen Nutzung
§ 9(1) Nr.1 BauG, 16 BauNVO

GRZ (§ 19 BauNVO) z.B. 0.4 Grundflächenzahl
GFZ (§ 19 BauNVO) z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl
Gebäudehöhen siehe Text: max. zulässige Trauf- und Firsthöhe über Bezugspunkt siehe planungsrechtliche Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe (Gebäudehöhen siehe Text)
FH Firsthöhe (vgl. Textliche Festsetzungen)
OK Oberkante (vgl. Textliche Festsetzungen)

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

o offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
abw. abweichende Bauweise
SD Satteldach
30°-45° zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper
Hauptfirstrichtung
Wechsel Baulinie-Baugrenze
Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)
Baulinie (§ 23(1) BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9(1) Nr. 13 BauGB
Nachrichtliche Übernahme § 9(6) BauGB
Leitung
Zweckbestimmung G Gas
Grenze des Wasserschutzgebietes
Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Hoppbruch

Verkehrsfläche
§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche (Sammelstraße)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkplätze
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
Bahnanlagen
Brücke (ü. Bahnanlagen)
überörtliche Straßen
V Verkehrsgrünflächen
Sichtdreieck
geplanter Straßenbaum (Standort verschiebbar)

Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport und Spielanlagen
§9(1) Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Turn- und Mehrzweckhalle

Grünflächen
§9(1) Nr.15 BauGB

Grünflächen
Zweckbestimmung
ö öffentlich
p privat
Zweckbestimmung
Parkanlage
Friedhof
Zeltplatz
Sportplatz
Spielplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9(1)Nr.12 u. 14 BauGB)
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Gasdruckregelstation
Abfall
Blockheizkraftwerk
Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses § 9(1) Nr.16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft (Überlagerung mit öffentlicher Grünfläche)
RKB Regenklärbecken
RRB Regenrückhaltebecken
Pumpwerk

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft
Wirtschaftswege (nachrichtlich)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr.20 u. § 9(6) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern § 9(1) Nr.20 u. § 9(6) BauGB

Zeichenerklärung der Katastergrundlage

Wohngebäude
Wirtschafts-u. Nebengebäude
Offene Halle (Überdachung)
Gebäudedurchfahrt
Kreisgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Streitige Grenze
Nutzungsgrenze
Grenzpunkt
Trigonometrischer Punkt
Polygonpunkt (Meßpunkt)
Topographische Umrißlinie
Zugehörigkeitshaken für Flurstückteile
gepl.• 90,2m (Planungshöhe über N.N.)
Mauer
Zaun
Hecke
123 Flurstücksnummer
Höhenschichtlinie

Gemarkung: Bedburdyck
Flur: 13

Topographie

Kanaldeckel
Sträucher
Hydrant
km-Stein
Laterne
Strom-Mast
Mast

sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Vorschlag) § 9(1) Nr.4 u. Nr.22 BauGB
Zweckbestimmung St Stellplätze, Ga Garagen
Mit Geh-(gr), Fahr-(fr) und Leitungsrechten (lr) zu belastende Flächen § 9(1) Nr.21 u. §9(6) BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9(1) Nr.24 u. §9(6) BauGB
Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
Fassaden für die passive Schallschutzmaßnahme nachzuweisen sind (siehe Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1(4); § 16(5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahme
Aufschüttung: Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9(1) Nr.26 u. §9(6) BauGB

Festsetzungen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB

GEMEINDE JÜCHEN
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.: 11