



Bebauungsplan Nr. 12 - 6. Änderung

"Mittelstraße - Martinusstraße Bedburdyck"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenze
- WA Art der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- FH max 10,00 m Max. Firsthöhe
- TH max 6,00 m Max. Traufhöhe
- ED Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser
- SD Satteldach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile (max. 50 % der Gebäudebreite in einer Tiefe bis zu 2 m) an maximal zwei Gebäudeseiten bis zu einer maximalen Höhe von 6 m überschritten werden. Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straße in der Mitte der Straße festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 50 Prozent der Gebäudebreite bzw. -länge bis zu einer Tiefe von 3 m durch

untergeordnete Bauteile wie Ständerker, Erker, Wintergärten, Terrassen, überdachungen und Balkone überschritten werden.

4. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen und der gestalterischen Ausprägung (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterial, Dachsteine) spiegelgleich zu errichten.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

Gargen und Carports sind nur innerhalb der vorderen und der hinteren Baugrenze (ausgehend von der erschließenden Straße) und bis zu 3 m über die hintere Baugrenze hinaus auch in den seitlichen Grenzabständen oder als Teil des Hauptbaukörpers zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Als Dacheindeckungen sind zulässig: Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben Rot, Anthrazit und Schwarz.

Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Verblendssteine mit matter Oberfläche in Rot bzw. Rotbunt und Putz in weiß oder hellen gedeckten Farben.

Für den Gebäudesockel (Oberkante Fertigfußboden) ist eine maximale Höhe von 0,5 m über dem in Punkt 2 festgelegtem Höhenbezugspunkt zulässig.

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubböhlern (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) und Eiben zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit mindestens der Zaunhöhe gesetzt werden.

Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbaubetriebender RWE Power AG) bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen

längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung 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 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 beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. 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 abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sobald Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es gilt das Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Artenschutz

Zum Schutz potenzieller Brutvogelvorkommen in den Baumbeständen, Hecken und Holzgruppen dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fallarbeiten

oder Rückschnitte vorgenommen werden. Falls diese unvermeidlich sein sollten, muss vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt werden.

Geologie

Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 mit der Unterklasse T (T Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen) gemäß der Karte zu DIN 4149.

Fassung April 2005:

Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenvordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271)

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 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 65 Abs. 1 und 2 vom 22.12.2011

Gemeinde Jüchen	
Der Bürgermeister Am 01. Am Rathaus 5, 41363 Jüchen	
Bebauungsplan Nr. 12	
6. Änderung	
"Mittelstraße - Martinusstraße Bedburdyck"	
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	
Multisab 1:1.000	Beurteilt: Jüchen Gezeichnet: Jüchen Stand: 05.02.2013