

Bebauungsplan Nr.22 Jüchen Damm  
1. förmliche Änderung

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 Gartenbaubetriebe
- Nr.5 Tankstellen

nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden und somit im Bebauungsplangebiet 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 Straßenebene, an die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebauete, ansonsten die geneigte 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.

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 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 NRW) zu verweisen.

Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 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. Der Beginn der Erschließungs- und Baulmaßnahmen im Änderungsbereich ist der Außenstelle Overath des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen.

2. Kampfmittel

Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund 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 ggf. 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 der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Grundwasser

Der aktuelle Grundwasserstand liegt bei ca. 42 m über NN und der künftige Grundwasserstand bei ca. +48 bis +49 über NN. Die Geländeoberfläche beträgt ca. +55 m über NN. Nur bei tiefgründiger Bebauung könnte eine Gefährdung durch Grundwasser ausgehen.

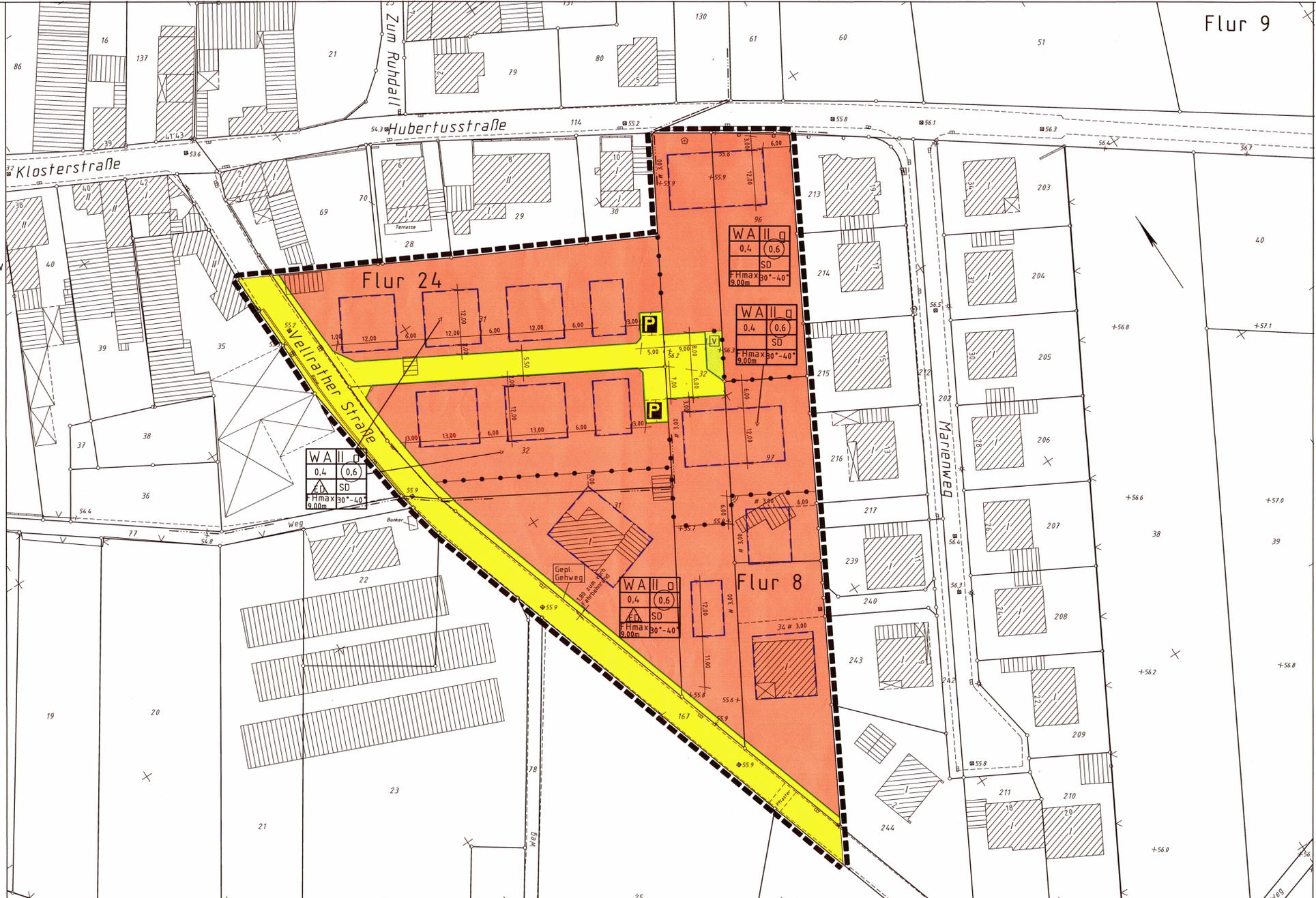
4. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Bruchhof der Stadtwerke Neuss. Die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.

5. Bodenschutz

Nach § 1 a Baugesetzbuch und § 1 Landesbodenschutzgesetz ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. 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.



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. 0,6 Geschosflächenzahl  
§ 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen  
FH Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)

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

EA Einzel- und Doppelhäuser  
SD Satteldach

Baugrenze  
§ 23(1) BauNVO

Verkehrsfläche  
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkplätze

Grünfläche  
§ 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

V Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 (1) BauGB

Bestandsangaben in der Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

topografische Umrisslinie

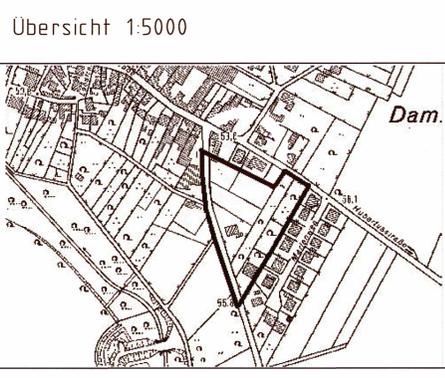
1. Bebauungsplangrundlage  
Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.  
Mönchengladbach, den 14.01.2003  
(Dipl. Ing. Karl Rossié)

3. Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 31.10.2002 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 7.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2002 bis einschließlich 18.12.2002 öffentlich ausgelegt.  
Jüchen, den 30.5.2003  
Der Bürgermeister  
(Schmitz)

5. Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 31.10.2002 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 7.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2002 bis einschließlich 18.12.2002 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)  
Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Rossié)

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 26.2.2002 in der Zeit vom 11.3.2002 bis einschließlich 11.4.2002 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 22.7.2002 bis 30.8.2002  
Jüchen, den 30.5.2003  
Der Bürgermeister  
(Schmitz)

6. Erneute 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 erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.2.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 10.3.2003 bis einschließlich 11.4.2003 erneut öffentlich ausgelegt.  
Jüchen, den 30.5.2003  
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 9.6.05 ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Jüchen, den 21.6.2005  
Die Bürgermeisterin  
(Kranz)

Bebauungsplan Nr. 22  
1. förmliche Änderung  
"Vellrather Straße/ Hubertusstraße"  
im Ortsteil Damm  
Maßstab 1:500  
Gemarkung Bedburdyck  
Flur 8 und 24  
Gemeinde Jüchen