

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

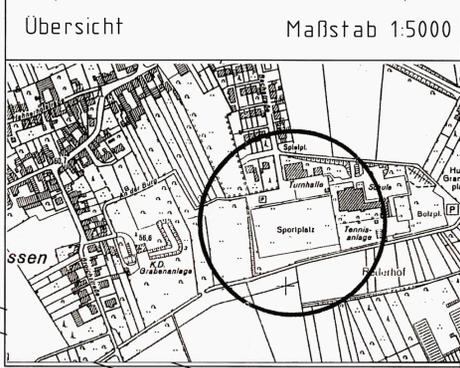
- 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
Nr.2 sonstige nicht stützende Gewerbebetriebe
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen
Nr.4 Gartenbaubetriebe
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 die Maximalwert.
Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenebene, 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.
In dem mit "H" gekennzeichneten Bereich sind nur Hausgruppen mit bis zu maximal 3 Häusern pro Reihenhauseinheit 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 5m Abstand zur Straßengrenzungslinie einhalten.
1.5 Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Für das Plangebiet wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.
1.6 Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der Plangrenze zum Tennisplatz, beginnend am Zaun des Tennisplatzes, muss in Richtung Norden ein Schallschirm errichtet werden, der 19,0 m lang und mindestens 3,50 m hoch sein muss.
1.7 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden den neu ausgewiesenen Bauflächen und den erstmalig ausgewiesenen Erschließungsanlagen zugeordnet.
1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:
Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 10-18 cm).
Sträucher: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundrose, Hasel, Feldahorn, Hamboche (2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm).
1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:
Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 10-18 cm).
Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn, Gemeine Hundrose, Hasel, Feldahorn, Hamboche (2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm).

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 45° zu versehen.
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dach-eindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszuführen.

HINWEISE

- 1. Altlastentechnische Situation
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die rote Spießfeldsche separat aufzunehmen.
Die chemischen Untersuchungen haben gezeigt, dass die rote Spießfeldsche problemlos entsorgt werden kann. Unter günstigen hydrologischen Bedingungen kann dieser wieder verwertet werden. Mit der darunterliegenden Trag-/Drainschicht kann analog verfahren werden.
Die Böden mit Fremdbelastungen stehen einer Verwertung entgegen, diese sind zu deponieren. Der Aushub dieser Böden hat unter guter Aufsicht zu erfolgen. Nach Möglichkeit sind bauschutt- und schlackenführende Auffüllungen zu separieren und nach entsprechenden Untersuchungen zu entsorgen.
2. Grundwasser
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfungmaßnahmen des Rheinischen Brauereientagebaus (Brauereientagebau RWE Power, früherer RWE Rheinebrau AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen Bergbau unbeeinträchtigt Grundwasserstände wieder einstellen.
Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen.
Die derzeitige Geländehöhe des Plangebietes liegt geringfügig über + 56 m über NN. Nach Beendigung des Tagebaus wird sich nach Mittelfeld des Erftverbandes ein Grundwasserstand von ca. + 54 m über NN einstellen, somit ist mit einem sehr flachen Grundwasserstand zu rechnen.
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 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 Landesgrundwasserdienst des Staatlichen Umweltamtes Krefeld, Postfach 2730, 47272 Krefeld (Tel.: 02151/844-725).
Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswert).
Nach Angaben des Erftverbandes ist mit einem endgültigen Wiederanstieg des Grundwassers im Bereich der Erftschötte erst nach Beendigung des Tagebaus Hambeck ab dem Jahr 2040 zu rechnen. Die Dauer des Wiederanstiegs kann mit 50 bis 100 Jahren angegeben werden. Dies bedeutet, dass sich der höchste bekannte Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplan-gbietes frühestens ab dem Jahr 2090 einstellen kann.
Wegen der bereits vorliegenden Erkenntnisse wird empfohlen, auf die Errichtung eines Kellers zu verzichten oder aber diesen als sogenannte "weiche Wanne" auszuführen.
3. Humose Böden
Die RWE Power hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 1:4904 in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Umgrenzung) die Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenverdicht und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzen Distanz in ihrer Verdichtung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere in Gründungsbereich erforderlich.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1854 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18198 "Erde- und Grundbau Bodenmechanik" sowie die baulichen Zwecke sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
4. Kampfmittel
Nach den bisherigen Erkenntnissen ist 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. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.
5. Bodendekontamination
Da konkrete Hinweise auf Bodendekontamination für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verzichten.
Beim Auftreten archaischer Bodenfundamente 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.: 02266/9030-0, Fax: 02266/9030-22) unverzüglich zu informieren.
Bodendekontamination und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
6. Bodenschutz
Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurde im Umfeld des betreffenden Gebietes z.T. geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte (bei Cadmium, Nickel und Zink) nach Bundes-Bodenschutz-Vereinbarung (BBSchV) festgestellt. Es handelt sich hierbei um Böden, die als Grünland genutzt werden. Grünland weist i.d.R. einen relativ niedrigen pH-Wert auf. So liegt denn auch der Ziel-pH-Wert bei nur 5 und damit deutlich unterhalb von pH 6.
Nach Punkt 4.3, Buchstabe c in Anhang 2 BBSchV sind in einem schluffig-lehmigen Boden mit einem pH-Wert von unter pH 6 aufgrund der relativ großen Löslichkeit für die Schwermetalle die niedrigsten Vorsorgewerte anzusetzen. Bei gleicher Bodenart werden deshalb an den angrenzenden Ackerböden die Vorsorgewerte unterschritten, da dort die pH-Werte wesentlich höher liegen. Daraus ist zu schließen, dass durch Klärschlammmaßnahmen die Vorsorgewerte auch im Grünland wieder eingehalten werden und damit auch dort keine schädliche Bodenveränderung mehr zu besorgen ist.
Konsequenzen haben Vorsorgewertüberschreitungen erst für den Fall, dass Bodenmassen aus dem betreffenden Bereich in einen anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden sollen. In diesem Fall muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBSchV) mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Der Sachverständiger überdenkt kann aber auch ohne aufwändige Bodenanalyse auf eine genehmigte Erddepote entsorgt werden.
Natürliche Ausgangsbedingungen vorausgesetzt liegt im nördlichen Bereich der überplanten Fläche ein sehr fruchtbarer Kolluviumboden. Dieser Kolluviumboden erreicht bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 10 = größte Ertragsfähigkeit), im Kräftegebiet 16-20 die höchste Wertigkeit. Dieser relativ hohe Wertigkeit und schwach humose, 0,4 bis über 2 m mächtige lehmige Schluff besitzt eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei mäßiger Durchlässigkeit. Der Kolluviumboden weist zudem eine sehr hohe biologische Aktivität auf. Im südlichen Bereich dagegen hat sich unter Grundwasserereinfluss ein Gleyboden herausgebildet. Diese Grundwasserböden haben sich vergrünert in schmalen Füllern und Rinnen aus Lehmton gebildet. Im Allgemeinen handelt es sich um nährstoff- und ertragsreiches Grünland. Diese Böden besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei mittlerer Durchlässigkeit. Bei den Bodenwertzahlen liegen diese Böden mit 50-60 entsprechend im mittleren Bereich.
Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Sportplatz, der einen Großteil der Fläche in Anspruch nimmt. Die Untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass aufgrund der Lage und potentiellen Eingriffe auf den Boden kein besonderer schützenswerter Boden im Sinne von § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBSchG) vorliegt.
Bodenveränderungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.



BACHRENATURIERUNG LT. PLANFESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 10.02.1995, AKTENZEICHEN: 68.10/35/89 DES KREISSES NEUSS, AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT (UNTERE WASSERBEHÖRDE)

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)
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.1994 (IGV. NW. S.666)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (IGV. NRW. S.256)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-Gesetz) vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350)

1. Bebauungsplangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
DIPL.-ING. UWE COPPERS OFFENTL. BEST. VERM.-INGENIEUR + RATINGEX 02102/204 69 98 Mönchengladbach, den 10.07.2004 (Dipl.-Ing. Karl Rossié)

2. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
DIPL.-ING. UWE COPPERS OFFENTL. BEST. VERM.-INGENIEUR + RATINGEX 02102/204 69 98 Mönchengladbach, den 10.07.2004 (Dipl.-Ing. Karl Rossié)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 9.12.04 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 16.12.04 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.12.04 bis einschließlich 27.1.05 öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

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 16.10.03 in der Zeit vom 27.10.03 bis einschließlich 28.11.03 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 13.10.03 bis 28.11.03
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

5. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 9.12.04 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 16.12.04 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.12.04 bis einschließlich 27.1.05 öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 14.4.05 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 21.4.05 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 29.4.05 bis einschließlich 30.5.05 erneut öffentlich ausgelegt.
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 30.6.05 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

8. Inkrafttreten

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 7.7.05 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jüchen, den 19.7.05 Die Bürgermeisterin (Margarete Kranz)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
Fläche für den Gemeinbedarf
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, 16 BauNVO)
GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen
FH Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzungen)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
nur offene Bauweise zulässig
Satteldach
Baugrenze § 23(1) BauNVO
Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkplätze
Verkehrsberuhigter Bereich
Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
Verkehrsgrün
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (siehe Hinweis 3)

- Schallschirm H=3,30m zu errichtender Schallschirm (siehe textl. Fests. 16)
zu erhaltender Baum
vorhandener Regenwasserkanal

Bestandsangaben in der Planunterlage

- Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Flurstücksgrenze
topografische Umrislinie

Bebauungsplan Nr. 056

"verlängerte Bachstraße" im Ortsteil Stessen

Maßstab 1:500
Gemarkung Bedburdyck
Flur 12
Gemeinde Jüchen