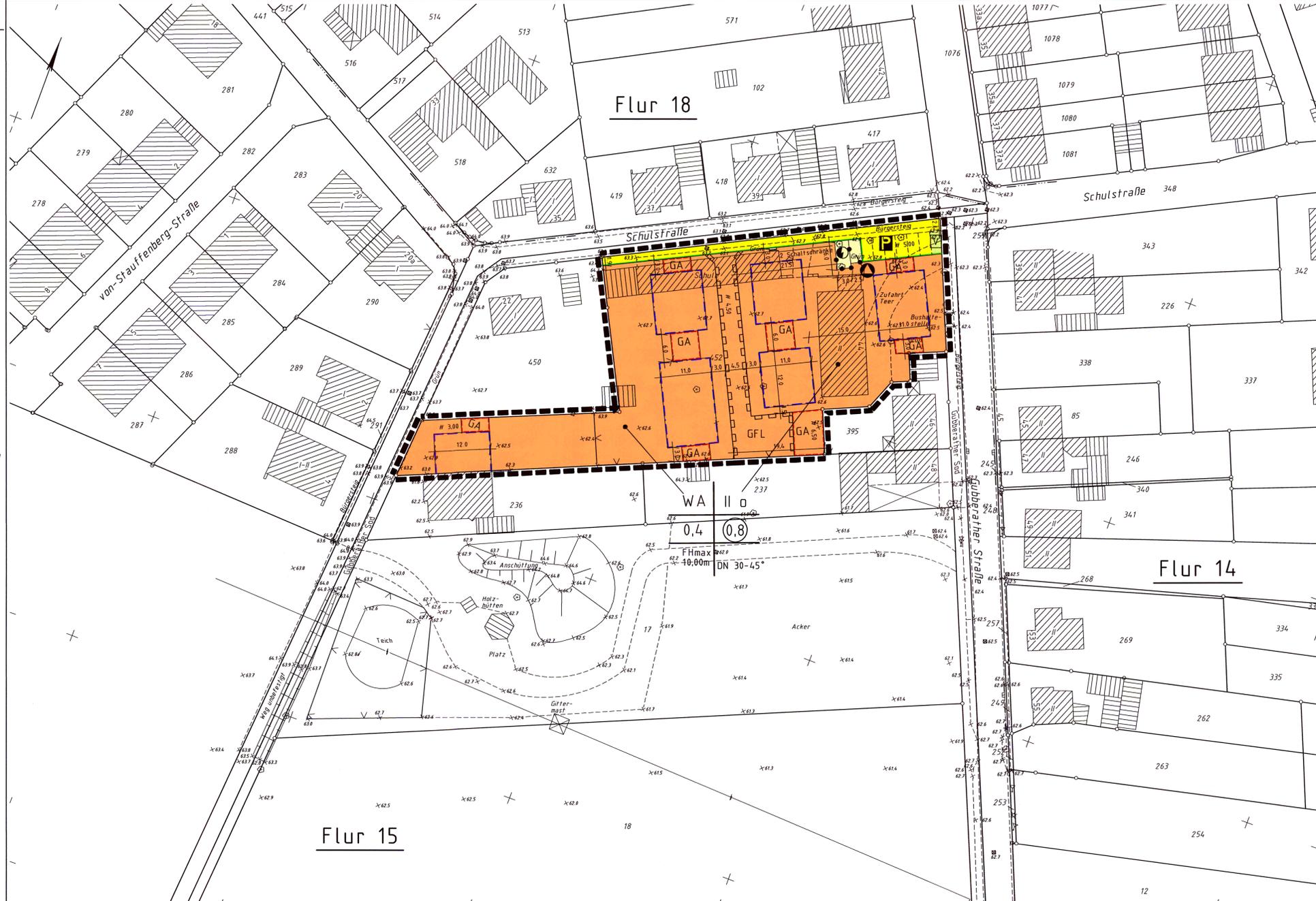


Textliche Festsetzungen

- 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 ausgebauten, ansonsten die geplante 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.
 - 1.4 Zufahrten, Stellplätze, Hauszugänge**
Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind in wasserundurchlässiger Weise (Rasengittersteine, Oke-Plaster) herzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauNVO) bzw. im Genehmigungsverfahren (§ 67 BauNVO) zu erbringen.
Das Waschen, Reparieren und Warten von Fahrzeugen sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln auf diesen Flächen verboten.
 - 1.5 Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO**
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind Hausgruppen mit bis zu maximal 3 Häusern pro Reihenhaus zulässig.
 - 1.6 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.
 - 1.7 Speicherung des Niederschlagswassers**
Pro Wohnhaus ist zur Speicherung des Niederschlagswassers eine Zisterne von 5 cbm zu errichten. Der Überlauf der Zisterne hat an den Hochwasserkanal zu erfolgen. Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Gebrauch (Regenwasserzuleitungen) ist das Gesundheitsamt des Rhein-Kreis Neuss für die Überwachung zuständig und im Einzelfall können von dort Änderungen gestellt werden.
 - 1.8 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)**
Die außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Oke-Kontos durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden den neu ausgewiesenen Baulichen und den erstmalig ausgewiesenen Erschließungsanlagen zugeordnet.
- 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 Dachendeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung 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 NW) zu verweisen.
Beim Auffreten archaischer Bodenverhalte und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Gierath, An der B. 48a, 51495 Overath (Tel.: 02206/9030-6, Fax: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - 2. Grundwasser**
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sumpfmassnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus (Ibergbaubetriebender RW Power, früher RWE Rheinbraun AG) die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.
Die vorgeschriebenen 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 Bodenversinkung und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Verantwortungsbereich der Architekten.
Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflughöhen erhält man beim Landesgrundwasserdienst des Staatlichen Umweltamtes Krefeld, Postfach 2730, 47227 Krefeld (Tel.: 02151 / 804-125).
Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).
 - 3. Kampfmittel**
Nach den bisherigen Erkenntnissen ist 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.
 - 4. Bodenschutz**
Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lössböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und der Mittelterasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine mindestens 1,3m bis über 2,0m mächtige Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 geringste Ertragsfähigkeit, 100 höchste Ertragsfähigkeit), erreichen diese Böden im Krongebiet mit 75-85 die höchste Wertigkeit. Diese Bodenarten auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei im allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Die Böden sind jedoch erosionsgefährdet und empfindlich gegen Bodendruck.
Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss wurden im betreffenden Gebiet keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt. Das bedeutet, dass im betreffenden Gebiet keine schädliche Bodenveränderung chemischer Natur zu besorgen ist, der Boden somit als weitgehend unbelastet angesehen werden kann.
Da es sich folglich um einen besonders schützenswerten Boden handelt und der versiegelte Flächenanteil nahezu gleich bleibt, ist es aus ökologischen und ökonomischen Gründen sehr sinnvoll, den vorhandenen Oberboden im Plangebiet zu belassen, beispielsweise in den geplanten Hausgärten aufzubringen.
 - 5. Versorgungsleitungen**
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die erforderlichen Betriebsarbeiten an den Telekommunikationsanlagen sind jederzeit sicherzustellen. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Anlagen müssen Vorab (Baubeginn) entschieden werden.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (u.a. Abschnitt 3) zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Straßenbaumaßnahmen den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



1. Bebauungsplangrundlage
Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

Mönchengladbach, den 20.02.2006
(Dipl.-Ing. Karl Rossig)

2. Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bezeugt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Mönchengladbach, den 20.02.2006
(Dipl.-Ing. Karl Rossig)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 08.12.05 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 15.12.05 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.12.05 bis einschließlich 24.1.06 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 31.3.06
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 7.8.03 in der Zeit vom 18.8.03 bis einschließlich 19.9.03 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 30.7.03 bis 19.9.03.

Jüchen, den 31.3.06
Die Bürgermeisterin
(Margarete Kranz)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 8.12.05 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 15.12.05 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.12.05 bis einschließlich 24.1.06 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 31.3.06
Die Bürgermeisterin
(Margarete Kranz)

6. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 8.12.05 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.05 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.12.05 bis einschließlich 24.1.06 öffentlich ausgelegt.

Jüchen, den 7.4.06
Die Bürgermeisterin
(Margarete Kranz)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 30.3.06 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den 31.3.06
Die Bürgermeisterin
(Margarete Kranz)

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 6.4.06 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den 7.4.06
Die Bürgermeisterin
(Margarete Kranz)

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

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)

o nur offene Bauweise zulässig (siehe textl. Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

Elektrizität

Abfallentsorgung

Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

DN maximal zulässige Dachneigung

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

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben in der Planunterlage

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

topografische Umrisslinie

Übersicht

Bebauungsplan Nr. 057

'Schulstraße / Gubberather Straße' im Ortsteil Gierath

Maßstab 1:500

zeichnung Bedburdyck

Flur 15

Gemeinde Jüchen