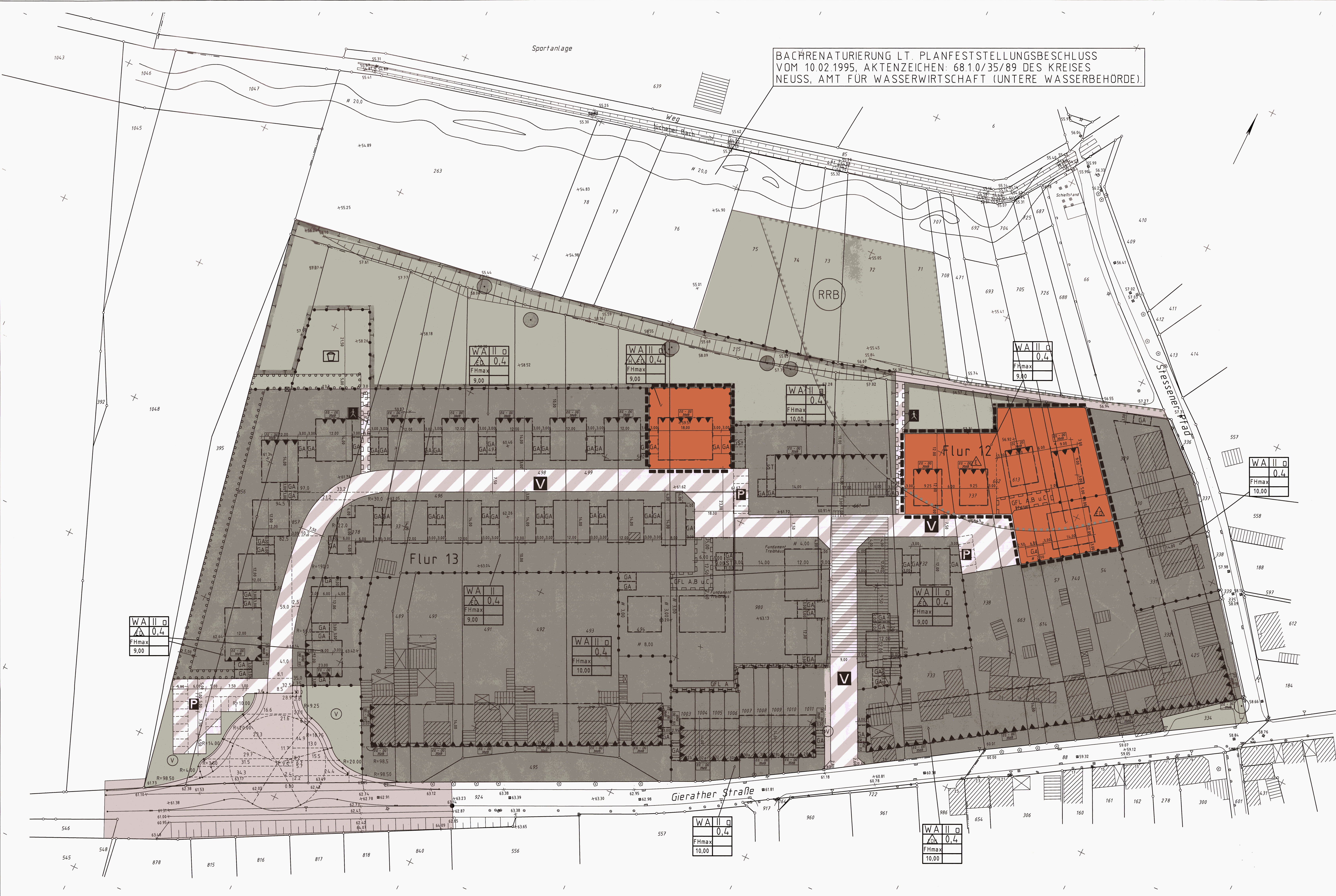




Rechtsgrundlagen	Verfahrensvermerke				
Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften: - Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 1337). - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BaunutzVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1994 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 666). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurnetzes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 26). - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) / SOV NW 1923), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386). - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LBO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256). - UVF Gesetz vom 05.09.2001 (Umweltverträglichkeitsprüfung) Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.					

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
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 Straßenecke, in die das Baugrundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Parallelität ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenecke.
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 Straßengrenzungsline einhalten.
1.4 Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen im Norden (Maßnahmenflächen) und im Westen (Ortsrandbegrenzung) sind heimische Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geplante Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.
1.5 Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
Passiver Schallschutz:
Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109, Tabelle 8, zu berücksichtigen.
Für die gekennzeichneten Fassaden werden bei den ermittelten Außenlämpen folgende Gesamtschalldämm-Maße (erf. R_w) resp. der Außenfassade erforderlich:
30 dB (A) bzw. 35 dB (A) [E] bis [G]
Der Nachweis einer entsprechenden Schalldämmung für die betroffenen Fassaden wird den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abverlangt. Der schalltechnische Fachbericht vom 07.02.2000, Gut.28/99/BP/61 sowie dessen Ergänzung vom 07.06.2002 des Ingenieurbüro Dipl.-Ing. F.-J. Kals sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
1.6 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im öffentlichen Bereich werden den neu ausgewiesenen Baulflächen zugeordnet. Die außerhalb des Plangebietes entsprechend der Begründung im Rahmen des DKO-Kontos auf den Grundstücken Gemarkung Bedburdyck, Flur 12, Flurstücke 76, 77, 78 und 263 auf einer Teilfläche von insgesamt 4.288 qm zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den neu ausgewiesenen Baulflächen 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 40° 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. Kampfmittel
Eine Auswertung der vorhandenen Luftbildaufnahmen war nicht möglich. 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. 0217 / 4750). Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (10 - max. 100 cm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Stäben. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewählten Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
2. Wasserschutz
Das Plangebiet liegt zum Großteil im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Fürth. (E II a). Nach Mitteilung des Staatlichen Umweltamtes Krefeld - Abteilung Wasserwirtschaft/ Altlasten- liegt das Plangebiet nach Beendigung des Tagebaus innerhalb der projektierten Schutzzone II B der Trinkwassergewinnungsanlage Hemmerden - Kapellen.
3. Humuse Böden
Die Rheinbraun AG hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 1: 400 in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Umgrenzung Böden auswert, die humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln Bodeneigenschaften auf kurzer Distanz in ihrer Verwitterung 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 im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 10196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bauliche Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
4. 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 Befunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Unter-Denkmalbehörde (Tel. 0226/65 9550) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenl, An der B 484, 51591 Overath (Tel.: 0226/9030-0, Fax: 0226/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Erschließungsmaßnahmen sind durch die Außenstelle Overath des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zu begreifen. Über Term des Beginn der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.
5. Grundwasser
Der aktuelle Grundwasserstand liegt bei ca. +30m NN (Stand 10/2002). Nach Beendigung des Tiefgrabenbaus ist mit einem Wiederanstieg des Grundwassers auf ca. +52m NN zu rechnen. Bei Geländehöhe von +58 bis +63m NN ist nur bei tiefgründiger Bebauung von einer Gefährdung durch das Grundwasser auszugehen.

Pflanzliste	
zu verwendende Pflanzarten:	
Deutscher Name	Botanischer Name
Baumarten	Carpinus betulus
Heimische Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Fleischer-Lime	Ulmus laevis
Rothornstrauch	Aesculus hippocastanum
Sand-Birke	Betula pendula
Rot-Dorn	Crataegus leucantha
"Pauli's Scharn"	"Pauli's Scharn"
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Zier-Äpfel	Malus spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Eibe	Taxus baccata
Schneebere / Purpurbeere	Symphoricarpos albus var. laevigatus
	Symphoricarpos x chenaultii u.a. Sorten
Feldahorn	Acer campestre
Rothornstrauch	Fagus sylvatica
Mindestpflanzqualität:	
Hochstämme, Stammbüsche	Stammumfang 14/16 cm
Straucharten	
Hazel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Rosa canina	Rosa canina
Blutheutriebe	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Schneebere	Viburnum opulus
Trauben-Kirsche	Prunus pedunculata
Heimische Buche	Carpinus betulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schneefleckenstrauch	Buddleia davidii
Hartnagel	Cornus spec.
Johannisbeere	Ribes spec.
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wild-Flinden	Syringa spec.
Mindestpflanzqualität:	
verpflanzte Sträucher	2 x v. 60-100 cm

Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB, § 16 BauNVO
z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
g offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
nur Hausgruppen
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB
Fläche für Garagen oder Stellplätze Ga Garagen GSt Gemeinschaftsstellplätze
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
Grünfläche Dauerkleingärten Spielplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, § 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
Wasserflächen (RRB) Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Zu erhaltende Bäume
Sonstige Festsetzungen
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).
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 u. § 9 (1) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach Art und Maß § 9 (1) und 16 (1) BauNVO
maximale Firsthöhe über mittlerer Höhe der Orkanante der angrenzenden Verkehrsfläche
z.B. FHmax 9,00
BESTANDSANGABEN: KARTENSIGNATUREN
vorhandene Grundstücksgrenzen z.B. +15,00 Vermessung mit Hilfslinien
Flurgrenze z.B. +14,00 Parallelmaß
topographische Umrisslinie
Wohngebäude (mit Zahl der Vollgeschosse)
Wirtschaftsgebäude (mit Zahl der Vollgeschosse)
z.B. +15,00 Parallelmaß
Baum
Kanaldeckel
Höhe über Normal-Null
Böschung
Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in NRW

Gemeinde Jüchen

Ortsteil Bedburdyck

Bebauungsplan BG 2 "Rederhof"

2. vereinfachte Änderung

Gemarkung Bedburdyck

Flur 12 und 13

Maßstab 1:500

Ausfertigung