

Bebauungsplan Nr. 041 - 14. Änderung

Umsiedlung Otzenrath / Spenrath



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
Höhen siehe textl. Festsetzungen unter A. 2.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 der BauNVO)
offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfächenbesonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen
Zufahrtsbeschränkung
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
X-X-X-X Abgrenzung von Fassadenbereichen für die passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen sind (siehe textliche Festsetzungen unter A. 6.3)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Vorschlag Parzellierung
Vorschlag Baumpflanzung
Begrenzungslinie (siehe textliche Festsetzungen unter A. 8.)
- Bestand**
Wohngebäude mit Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
Parzellengrenzen Bestand
Flurstücknummern

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe darf das Maß von 6,00 m, die maximale Firsthöhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe ist die Distanz zwischen der Schrittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW und dem Bezugspunkt zu verstehen. Als Firsthöhe gilt die Distanz zwischen dem Hochpunkt des Daches und dem Bezugspunkt.
Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
Balkonvorbauten und Dachterrassen sind gestattet, wenn die Oberkante ihres obersten Fertigfußbodens nicht höher als die maximale Traufhöhenbegrenzung liegt und die oberste Umwehrung als transparente Gitterkonstruktion ausgebildet wird.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Terrassen und Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstände bleiben davon unberührt.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Wohngebäude.
 - Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 3,00 m über die hintere Baugrenze hinaus und zwischen der gedachten seitlichen Verengung der vorderen Baugrenze und der hinteren Baugrenze zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit zulässig.
Garagen sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind oberhalb von 4,00 m über Bezugspunkt keine dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume zulässig.
6.2 Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV "Sportanlagenlärm-Schutzverordnung" an der Fassade vor Räumen oberhalb von 4,00 m über Bezugspunkt innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend eingehalten werden, dürfen die Räume dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.
6.3 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den Beeinträchtigungen aus der Bahnanlage sind zu Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, im gesamten Plangebiet passive Lärmenschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Tabelle 9 - Lärmpegelbereich III - vorzusehen. Aufenthaltsräume, die an der gekennzeichneten Baugrenze oder parallel zu dieser liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Innerhalb des gesamten Gebietes sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungssystemen zu versehen.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind insgesamt 8 Laubbäume, 3 verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Parkplätze sind zweireihig mit Hecken in mindestens 1,00 m Höhe anzulassen. Der nicht beplante Teil ist zu einer Wildkrautflur zu entwickeln. Folgende Baum- und Heckenarten sind zu verwenden:
Bäume:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Stieleiche
Quercus robur Traubeneiche
Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterheide
Hecken:
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Ligustrum vulgare Liguster
 - Abgrenzungen und Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Zwischen der in der Planzeichnung eingezeichneten Begrenzungslinie A - A' und dem Pfadfinder- und Zeltplatz sind jegliche Aufschüttungen unzulässig. Hier ist zwingend das natürliche Geländeeiveau aufzunehmen.

- B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dächer**
Als Dachformen für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° zulässig.
Bei giebelständigen Gebäuden sind nur symmetrische Dächer zulässig.
Erkervorbauten inklusive Ständer dürfen grundsätzlich zu allen Seiten eine eigene Dachform entwickeln.
 - Dachgauben**
Bei Dachgauben ist der obere Anfallspunkt mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes anzusetzen.
Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,10 m einhalten.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 50 % der jeweiligen Traufänge betragen.
Bei einer Nutzung der Dachgeschosse über zwei Ebenen darf nur die untere Ebene mit Dachgauben versehen werden.
 - Dachmaterialien**
Die Dachendeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz', 'grau' bis 'schwarz' oder 'rot' bis 'braunrot' einzudecken.
 - Fassadenmaterialien**
Als Fassadenmaterialien sind unzulässig:
- Kunststoff,
- Kupfer,
- Faserzement,
- Fliesen und Mosaik aus keramischem Material,
- mauewerkmiterierende Verkleidungen.
Garagen sind in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
Solartechnische Anlagen werden von dieser Regelung nicht berührt.
 - Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen und der gestalterischen Ausprägung (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterial, Farbgebung, Dachstiege) spiegelgleich zu errichten.
 - Einfriedungen**
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Ausnahme der Grünfläche A1 nordwestlich des Plangebietes sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) und Ebenen zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßen- und grünflächenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken gesetzt werden.
 - Sockelhöhe**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf der Gebäudesockel (OKFF) maximal 0,6 m über dem in Kapitel A. 2. festgelegten Höhenbezugspunkt liegen.

- C. HINWEISE/KENNZEICHNUNGEN**
- Bodenverhältnisse**
Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, sind im gesamten Plangebiet Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungs-gemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zusätzliche Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
 - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird auf Folgendes hingewiesen:
Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
 - Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse 5 gemäß der Karte der Erdbeben-zonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4142. Die DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebiete" ist zu berücksichtigen.
 - Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegt innerhalb des bergrechtlichen Erbaubereiches "Rheinland" der Winterhall Holding GmbH, Endwörke, 49406 Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich erteilte Berechtigung zur Aufschüttung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Vorbauten ergeben sich hierdurch nicht.
 - Grundwasser**
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbaubereitender RWE Power AG) bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Die Grundwassererhebungen 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 Grundwasserflurabläufe 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 abzustimmen. 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 Grundwasserhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten.
Der Rhein-Kreis Neuss weist darauf hin, dass die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind.
 - Wasserschutz**
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Wasserschutzzone III B der Trinkwasser-gewinnungsanlage Hopburch der Stadtwerke Mönchengladbach. Die Gebote und Verbote der Schutz-zonenverordnung vom 08.11.1995, erschienen im Amtsblatt Nr. 44/1995 sind zu beachten.
 - Bodenschutz**
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und den Landesbodenschutzgesetzen (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.
So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenverunreinigungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.
Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen nach § 7 des BBodSchG.
Für Bereiche mit natürlichem Bodenaufbau bzw. mit naturnahen Böden gilt:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in naturnahem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrüdung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenermaterials ist die DIN 19731 zu beachten.
Bei Auffülligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffülligkeiten können sein:
- geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen
 - Lärmschutz**
Für die mit xxx gekennzeichnete Baugrenze oder parallel zu dieser liegende Fassaden wird empfohlen, eine Wohnnutzung nur eingeschränkt vorzusehen und die Verkehrslärmimmissionsbelastung durch Anordnung der besonders schutzbedürftigen Räume (Kinderzimmer, Schlafräume, Wohnräume zum dauernden Aufenthalt) an der lärmabgewandten Seite zu vermindern.



Gemeinde Jüchen
Der Bürgermeister
61 - Amt für Stadtentwicklung
Am Rathaus 5
41363 Jüchen

**Bebauungsplan Nr. 041
14. Änderung**
Umsiedlung Otzenrath / Spenrath

1. Bebauungsplangrundlage Die Planunterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.	2. Geometrische Eindeutigkeit Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	3. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am unterzeichnet worden. Dasselbe wurde Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.	5. Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung mit als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung mit als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.	7. Inkrafttreten Entgegenstehende Darstellungen des Flächenutzungsplanes werden gemäß des Verfahrens nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Gemarkung: Hochneukirch Flur: 38 Ausfertigung:
....., den, den	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	Jüchen, den Der Bürgermeister: (Harald Zillikens)	

Maßstab: 1:500	Bearbeitet: RaumPlan Aachen	Stand: 01.06.2015
	Gezeichnet: RaumPlan Aachen	Format: 730 x 970 mm