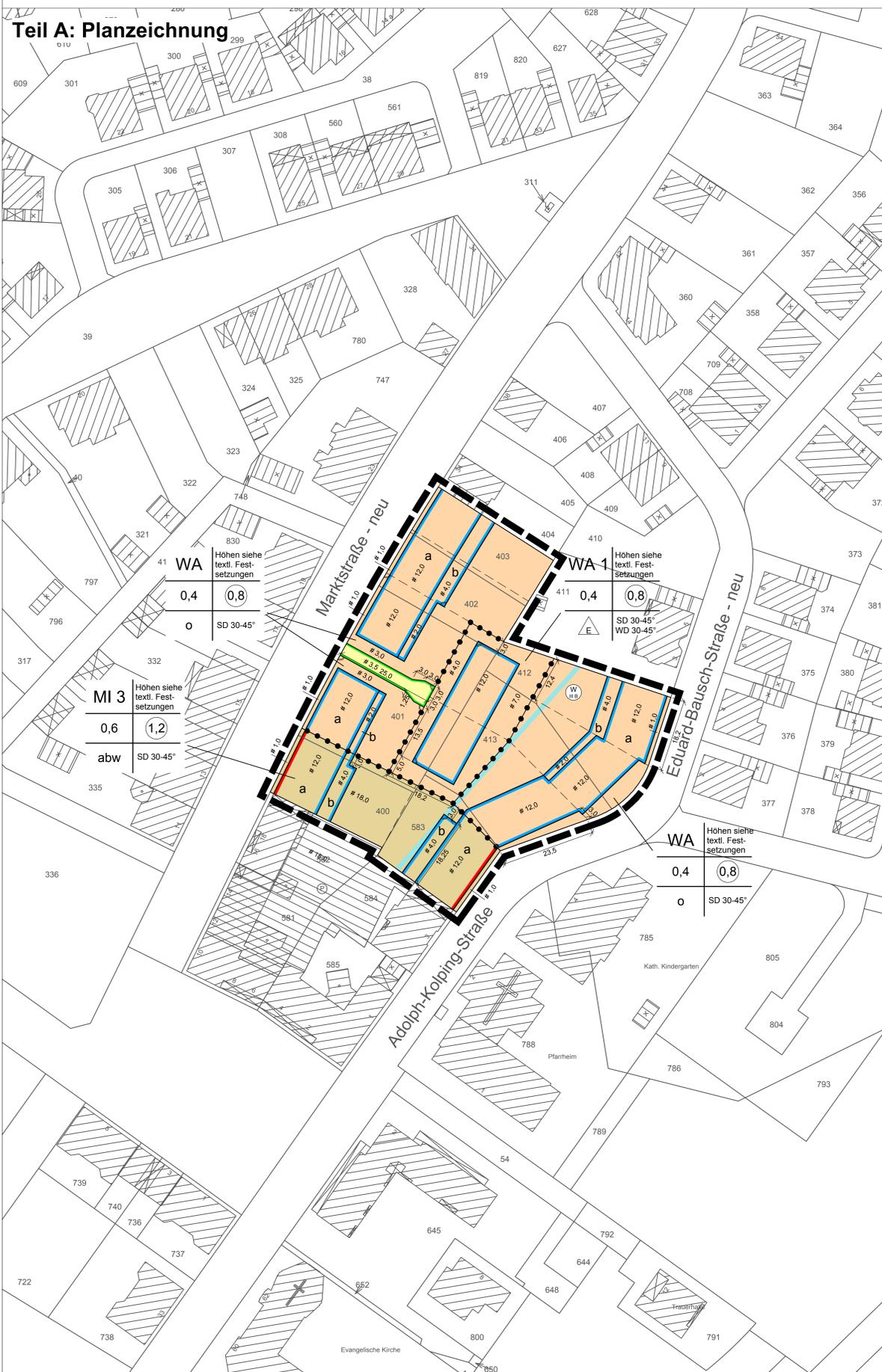


# Bebauungsplan Nr. 041 - 13. Änderung

## Umsiedlung Otzenrath / Spenrath



<b>1. Bebauungsplangrundlage</b> Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.	<b>2. Geometrische Eindeutigkeit</b> Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	<b>3. Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Umweltbereich zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  Jüchen, den Der Bürgermeister:  (Harald Zillikens)	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.  Jüchen, den Der Bürgermeister:  (Harald Zillikens)	<b>5. Behördenbeteiligung</b> Die Beteiligung der berufenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.  Jüchen, den Der Bürgermeister:  (Harald Zillikens)	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.  Jüchen, den Der Bürgermeister:  (Harald Zillikens)	<b>7. Inkrafttreten</b> 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.  Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Jüchen, den Der Bürgermeister:  (Harald Zillikens)
--	---	--	--	---	--	---

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 & 6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

**Mass der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl

Höhen siehe textl. Festsetzungen  
maximal zulässige Höhen über Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen unter A. 2.

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 der BauNVO)

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- abw** abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen unter A. 5.

**Baulinie**  
**Baugrenze**

**Hauptzone 'a'**  
siehe textliche Festsetzungen unter A. 4.

**Anbauzone 'b'**  
siehe textliche Festsetzungen unter A. 4.

**Verkehrsfächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Wasserschutzzone III B

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten/ oder Bauweisen
- - - - - Vorschlag Parzellierung

**Bestand**

- 28 Wohngebäude mit Hausnummer
- X Wirtschaftsgebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- 2042 Flurstücknummern

### Plangrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 728)

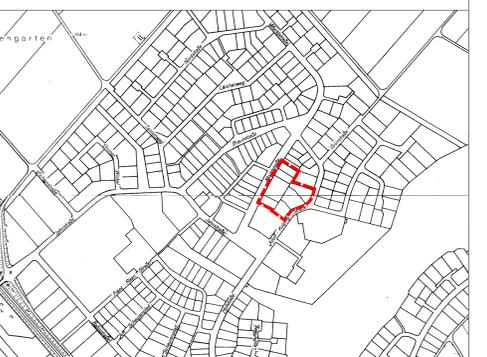
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

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

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.2 Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt wird. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß 'Jüchener Liste' (siehe unter 'D') sind nicht zulässig. Diese Sortimente sind:
- Blumen (aus 47.76.1)
  - Drogerie, Kosmetik/Parfumerie (47.75)
  - Nahrungs- und Genussmittel (47.2)
  - Pharmazeutische Artikel (Apothek) (47.73)
  - Zeitungen/Zeitschriften (47.62.1)
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.78.2)
  - Augenoptik (47.78.1)
  - Bekleidung (47.71)
  - Bücher (47.61, 47.79.2)
  - Computer (PC-Hardware und -software) (47.41)
  - Medizinische und orthopädische Geräte (47.74)
  - Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
  - Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (47.62.2)
  - Schuhe, Lederwaren (47.72)
  - Elektrokleingeräte (aus 47.54)
  - Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör (47.78.2)
  - Glas/Porzellan/Keramik (47.59.2)
  - Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus 47.51)
  - Hausrat (aus 47.59.9)
  - Heimgärten/Gärten (aus 47.53, aus 47.51)
  - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche (aus 47.51)
  - Spielwaren (47.65)
  - Sportartikel (aus 47.64.2)
  - Telekommunikationsartikel (47.42)
  - Uhren/Schmuck (47.77)
  - Unterhaltungselektronik (47.43, 47.63)
  - Waffen/Jagdbedarf/Angelbedarf (aus 47.78.9, aus 47.64.2)
  - Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände (47.78.3, aus 47.59.9)
- In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß 'Jüchener Liste' bis zu einer Größenordnung von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zulässig.
- Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen mit zentren- nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 - Gartenbaubetriebe, Nr. 7 - Tankstellen und Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 2. 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)
- Für die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens im Erdgeschoss wird eine maximale Fußbodenhöhe von 0,8 m festgesetzt.
- Im MI 3 sind die Gebäude innerhalb der Hauptbauzone 'a' mit einer Traufhöhe von mindestens 4,50 m und maximal 7,50 m zu errichten. Die maximale Firsthöhe darf das Maß von 12,00 m nicht überschreiten. Im WA und im MI 1 darf die maximale Traufhöhe das Maß von 6,00 m und die maximale Firsthöhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.
- Die Bebauung der Anbauzone 'b' darf eine maximale Traufhöhe von 6,00 m erreichen, jedoch die Traufhöhe des Hauptbaukörpers der überbaubaren Flächen 'a' nicht überschreiten. Die Firsthöhe muss mindestens 1,00 m niedriger sein als die geplante Firsthöhe in der Baufläche 'a'.
- Als Fußbodenhöhe ist die Distanz zwischen der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des Erdgeschosses und dem Bezugspunkt zu verstehen. Als Traufhöhe ist die Distanz zwischen der Schnittlinie 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 Höhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche entlang der Baugrenzlinie. 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.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des WA 1 je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bauzonen gegliedert:
- Hauptzone 'a'
  - Anbauzone 'b'
- Die Gebäude der überbaubaren Fläche 'b' dürfen 2/3 der Gebäudebreite des Baukörpers der überbaubaren Fläche 'a' nicht überschreiten.
- Bei der Berechnung des Maßes von 2/3 der Gebäudebreite für die Baufläche 'b' bleiben Überdachungen von Terrassen und Balkone unberücksichtigt.
- Terrassenüberdachungen, die sich aus dem Dach des Hauptbaukörpers entwickeln, bleiben ebenfalls bei der Berechnung der Gebäudebreite für die Baufläche 'b' unberücksichtigt.
- 5. Bauweisen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Innere der abweichenden Bauweise ist an der südlichen Grundstücksgrenze grenztänzig zu bauen. Hierbei ist die Trauf- und Firsthöhe des bestehenden angrenzenden Gebäudes zu übernehmen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit seitlichem Grenzstand zu bauen.
- An giebelständige Gebäude darf nicht unmittelbar angebaut werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn:
- wiederum giebelständig angebaut wird oder
  - das Dach eines traufständigen Hauses auf das Dach des giebelständigen Hauses übergreift oder
  - ein reduzierter Abstand von 1,0 m zwischen beiden Gebäuden eingehalten wird und die Außenwand zum Nachbar als Brandwand ausgebildet wird.
- 6. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA und MI 1 sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, zusätzlich sind diese zwischen der gedachten seitlichen Verlängerung der hinteren und der vorderen Baugrenze zulässig.
- Innere des MI 3 dürfen Garagen von der festgesetzten Baulinie zurücktreten.
- B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- 1. Dächer**
- Innere des Änderungsbereiches sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Die Baukörper der Anbauzone 'b' können auch Putzdächer mit einer Neigung von 20° - 45° erhalten. Innerhalb des WA 1 sind zusätzlich Walmdächer zugelassen. Erkervorbauten inklusive Ständerker dürfen grundsätzlich zu allen Seiten eine eigene Dachform entwickeln.
- Garagen dürfen Satteldächer, Walmdächer und Putzdächer bis 45° Neigung erhalten. Flachdächer dürfen sie dann erhalten, wenn ihre Außenwände im Material der Hauptbaukörper errichtet werden. Carports dürfen grundsätzlich Flachdächer erhalten.
- 2. Dachgauben**
- Innere des WA und des MI 3 sind nur Schlepplachdächern, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben mit senkrechten seitlichen Wandabschlüssen zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
- Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,0 m als Abstand verbleiben. Von den Gebäudewänden müssen die Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- Der obere Anfallspunkt der Gaube muss mind. 0,80 m unterhalb des Firstes liegen.
- Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt werden (Zwerggiebel und Flachdachgaube), dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Traufhöhe des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Summe der einzelnen Dachaufbauten (Dachgaube und Zwerggiebel) darf max. 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
- Bei einer Nutzung der Dachgeschosse über zwei Ebenen darf nur die untere Ebene mit Dachgauben versehen werden.
- 3. Dachüberstände**
- Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite maximal 1,0 m und am Ortsgang 0,80 m betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Überdachungen von Balkonen, Terrassen und Eingängen.
- 4. Giebelständige Baukörper**
- Giebelständige Baukörper dürfen maximal 11,0 m breit errichtet werden.
- 5. Dachmaterialien**
- Die Dacheindeckungen sind in den Farbönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz', 'grau' bis 'schwarz' oder 'rot' bis 'dunkelrot' einzudecken.
- Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.
- Für die Dächer der Anbauzone 'b' ist zusätzlich eine Bedachung mit Glas, Gras und Zink zulässig.
- 6. Fassadenmaterialien**
- Als Fassadenmaterialien sind unzulässig: Kunststorf, Kupfer, Faserzement, Fliesen und Mosaik aus keramischen Material sowie mauewerkähnliche Verkleidungen.
- Ausnahmen für Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.
- 7. Doppelhäuser**
- Doppelhäuser sind hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen und der gestalterischen Ausprägung (Dachform, Dachneigung, Fassadenmaterial, Dachstern) spiegelgleich zu errichten.
- 8. Grenzfassade zum Nachbarn**
- Sofern nicht sichergestellt ist, dass im Falle einer Grenzbebauung an die an der Grenze errichtete Fassade angebaud wird, ist die Fassade im Material der übrigen Fassaden des Gebäudes zu gestalten.
- 9. Vorgärten**
- Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10. Einfriedungen**
- Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) und Eiben zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blüchenden Hecken mit einer Höhe mindestens der Zaunhöhe entsprechend gesetzt werden.

- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**
- 1. Wasserschutzzone**
- Das Plangebiet liegt östlich der im Plan nachrichtlich dargestellten Linie innerhalb der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Hopbruch der Stadtwerke Mönchengladbach. Die Gebote und Verbote der Schutzzoneverordnung vom 09.11.1995, erschienen im Amtsbl. Nr. 44/1995, sind zu beachten. Die Grenze der Wasserschutzzone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
- 2. Bodenverhältnisse**
- Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, sind im gesamten Plangebiet Böden vorhanden, die humoses Bodennaterial enthalten.
- Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung 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.
- 3. Erdbebenzone**
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 1142.
- Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird auf Folgendes hingewiesen:
- Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdracht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschütungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländehöhe von 1945 abzubauen.
- Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschließenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Befragungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
- Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von 'Sonderbohrungen' im Regierungsbüro Düsseldorf zu entnehmen, welches im Rathaus der Gemeinde ausliegt.
- 5. Bergbau**
- Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspländerung liegt innerhalb des berechneten Erlaubnisbereiches der Rheinland der Winterhall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufschüttung und Gewinnung von Kohlewasserstoff. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hieraus nicht.
- 6. Grundwasser**
- Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbauförderer RW/E 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 Beeinträchtigung 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 Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
- Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeflussten 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 Grundwasserstände gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Relektbereich des Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung 5, Auf dem Draup 25, 40221 Düsseldorf, Tel.: 0211/15902105. Voraussetzung für entsprechende Auskünfte ist die Angabe von Sogw-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).
- D. SORTIMENTSLISTE FÜR DIE GEMEINDE JÜCHEN (JÜCHENER LISTE)**
- 1. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente**
- Blumen (aus 47.76.1)
  - Drogerie, Kosmetik/Parfumerie (47.75)
  - Nahrungs- und Genussmittel (47.2)
  - Pharmazeutische Artikel (Apothek) (47.73)
  - Zeitungen/Zeitschriften (47.62.1)
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.78.2)
- 2. Zentrenrelevante Sortimente**
- Augenoptik (47.78.1)
  - Bekleidung (47.71)
  - Computer (PC-Hardware und -software) (47.41)
  - Elektrokleingeräte (aus 47.54)
  - Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör (47.78.2)
  - Glas/Porzellan/Keramik (47.59.2)
  - Hausrat (aus 47.59.9)
  - Heimgärten/Gärten (aus 47.53, aus 47.51)
  - Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche (aus 47.51)
  - Medizinische und orthopädische Geräte (47.74)
  - Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
  - Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (47.62.2)
  - Schuhe, Lederwaren (47.72)
  - Spielwaren (47.65)
  - Sportartikel (aus 47.64.2)
  - Telekommunikationsartikel (47.42)
  - Unterhaltungselektronik (47.43, 47.63)
  - Waffen/Jagdbedarf/Angelbedarf (aus 47.78.9, aus 47.64.2)
  - Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände (47.78.3, aus 47.59.9)
- 3. Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Baumarktortortort im engeren Sinne (47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9)
  - Betwaren (aus 47.51)
  - Camping und Zubehör (ohne Campingsattel) (aus 47.64.2)
  - Elektrogeräte (aus 47.54)
  - Fahräder und Zubehör (47.64.1)
  - Gartenartikel (ohne Gartennobel) (aus 47.59.9, aus 47.52.1)
  - Kfz-Zubehör (45.32, 45.40)
  - Kinderwagen (aus 47.59.9)
  - Leuchtenlampen
  - Möbel (47.59.1, 47.79.1)
  - Motorradbekleidung-zubehör (aus 45.40)
  - Motorradreifen (47.76.1)
  - Sportgeräte (aus 47.64.2)
  - Sport- und Freizeitartikel (aus 47.53)
  - Sonstiger Einzelhandel n.a.g. (aus 47.78.9)
- E. DIN-NORMEN, RICHTLINIEN**
- Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. EN ISO-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Gemeinde Jüchen im Amt 61 eingesehen werden.



**Gemeinde Jüchen**

Der Bürgermeister  
61 - Amt für Gemeindefürsorge  
Am Rathaus 5  
41353 Jüchen

**Bebauungsplan Nr. 041  
13. Änderung**

Umsiedlung Otzenrath / Spenrath

Maßstab: 1: 500

gearbeitet: RaumPlan Aachen      Stand: 25.03.2013  
Satzungsbeschluss

gezeichnet: RaumPlan Aachen      Format: 970 x 640 mm