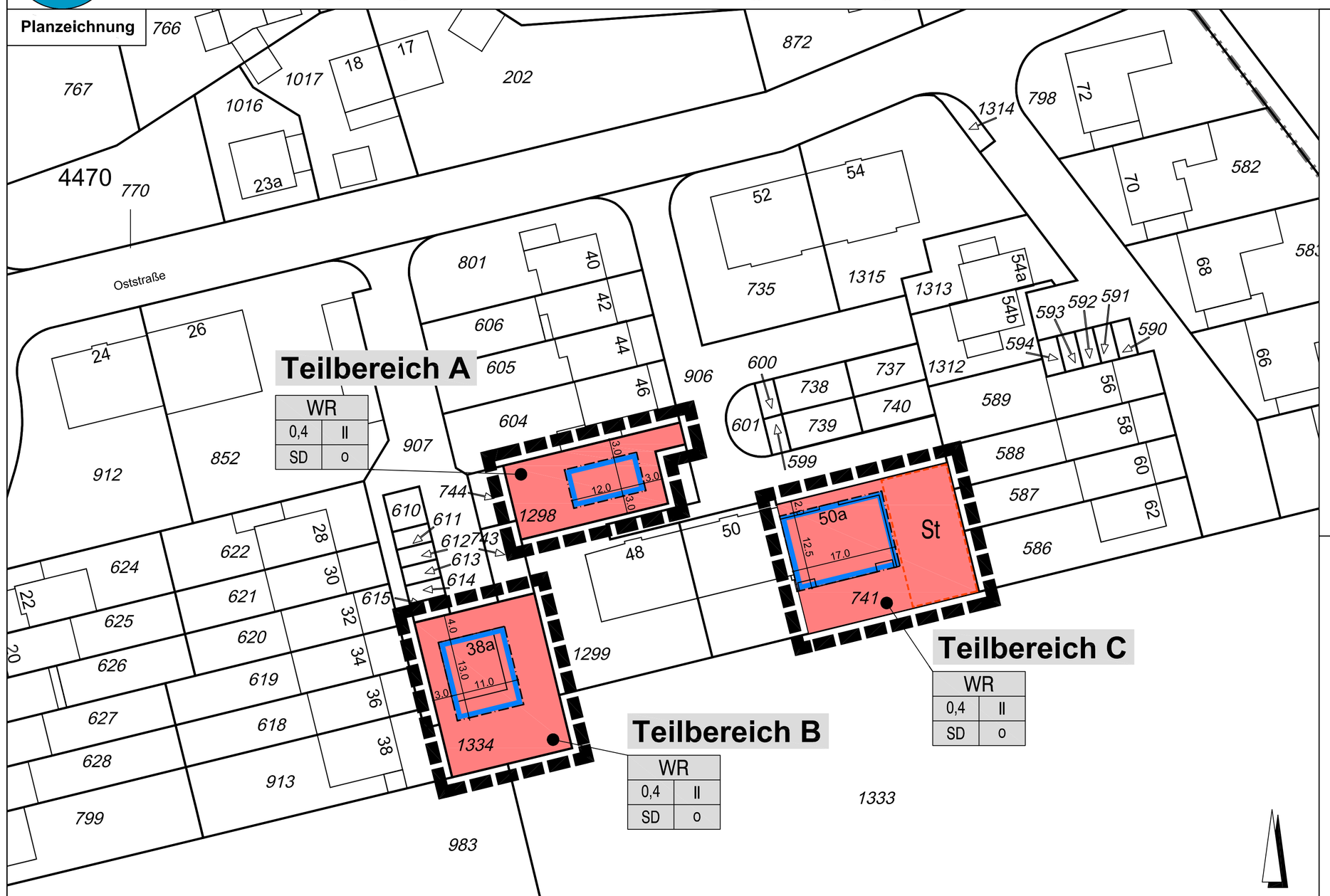
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck -Bereich Oststraße-

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

WR	Reines Wohngebiet
	Baugrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
SD	Satteldach
o	offene Bauweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
II	Geschosse max.
St	Umgrenzung von Stellplätzen

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vom 13.03.1971 werden durch dieses textlichen Festsetzungen ersetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) sind die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmswelse zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Relnen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Für den Teilbereich C wird festgesetzt, dass auf die GRZ Stellplatzflächen und Zufahrten nicht mit angerechnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Reinen Wohngebieten werden Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen ausnahmswelse für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone für eine Tiefe von 3 m überschritten werden. Abstandsrechtliche Vorschriften sind hiervon überrührt.

4. Bauweise

In den Reinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze

Innerhalb des Teilbereich C sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der als „St" festgesetzten Fläche zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Reinen Wohngebieten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30- 45° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Als Dacheindeckungen sind zulässig:
Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben braun, anthrazit und schwarz.

Für die Außenflächen der Baukörper ist Putz in hellen Farben oder eine Verblendung (Klinkerstein) in hellen, roten oder rotbunten Farben zu verwenden.

Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubhölzern (z.B. Buche, Hainbuche, Liguster) und Eiben zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit mindestens der Zaunhöhe gesetzt werden.

Kennzeichnung:

Grundwasser

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 Grundwasserverhältnisse 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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendlgung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hinweise:

Artenschutz

Zum Schutz potenzieller Brutvogelvorkommen in den Baumbeständen, Hecken und Gehölzgruppen dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte vorgenommen werden. Falls diese unvermeidlich sein sollten, muss vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt werden.

Bodenschutz, Altlasten

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzelgepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel Im Boden vorhanden sind. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. 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. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzelchenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert aufgrund des Artikels I des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

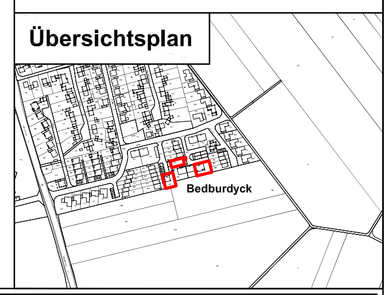
Sowie nach In Kraft treten:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194)

DIN-Normen

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.

Übersichtsplan



1. Liegenschaftskataster/ Geometrische Eindeutigkeit

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

..... den .....

.....
(Harald Zillikens)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am.....gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am.....dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den .....
Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

5. Satzungsbeschluss

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)

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

Gemeinde Jüchen
Der Bürgermeister
Amt 61
Am Rathaus 5, 41363 Jüchen

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Bedburdyck -Bereich Oststraße-
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1:500 Stand: 12.09.2017