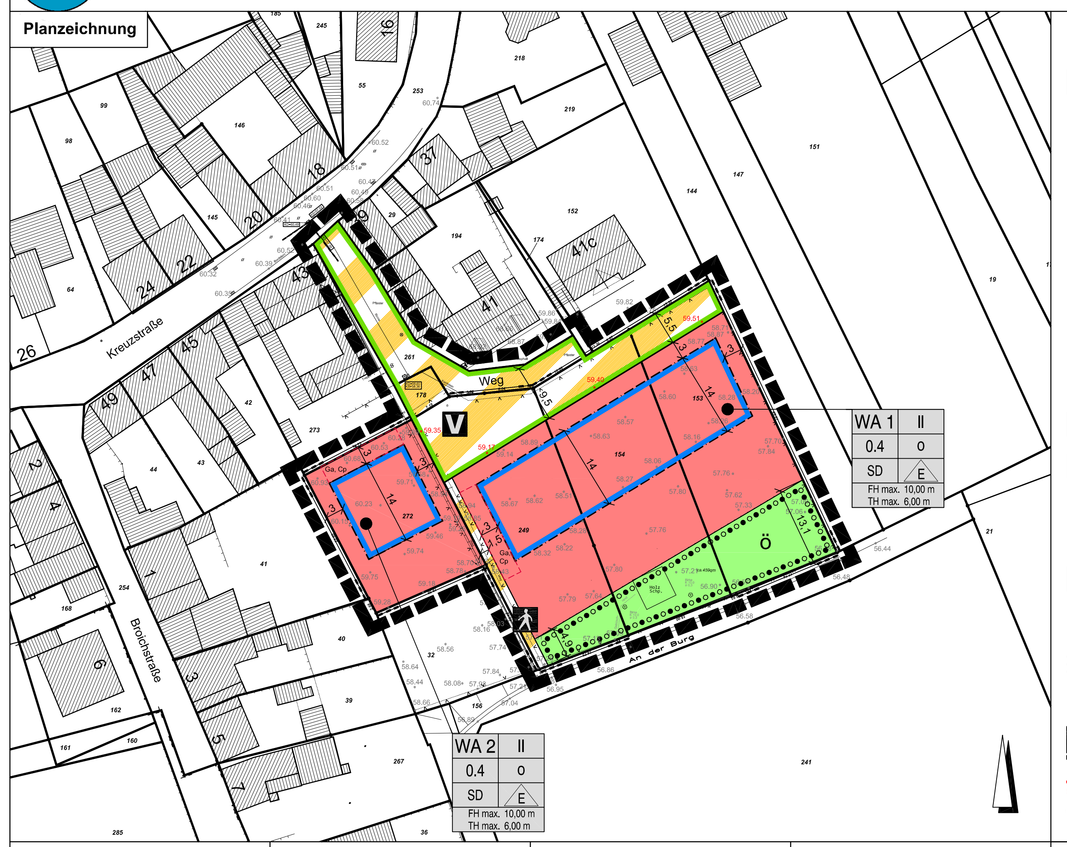
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Ortsteil Stessen, Bereich Stessen Süd, Kreuzstraße

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauBG

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse

TH max. 6,00 m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt

FH max. 10,00 m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt

o — offene Bauweise

SD — Dachform

E — nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Ga, Cp — Garage, Carport

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

ö — Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

58,60 — Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull

58,60 — natürliches Gelände über NHN

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile (max. 50 % der Gebäudebreite in einer Tiefe bis zu 2 m gemessen von der Außenwand) an maximal zwei Gebäudeseiten bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m über den Höhenbezugspunkt überschritten werden.

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend. Als (maximale) Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

Als Höhenbezugspunkt werden Höhen über Normalhöhennull (müNHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Standerker, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 Prozent der Gebäudebreite bzw. -länge sind. Terrassen- und Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um maximal 2,00 m überschreiten.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

5. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Gerätehäuser dürfen einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

WA 1

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) zwischen der erschließenden Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen wird die Geländehöhe auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 10 cm) festgesetzt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports wird die Geländehöhe auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) festgesetzt. Sofern von der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile von 2,00 m Gebrauch gemacht wird, ist die Geländehöhe innerhalb der 2,00 m analog auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) festgesetzt.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn das Gebäude mit einem Kellergeschoss (gem. Bauordnung NRW) errichtet wird.

Außerhalb der in den vorher genannten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von über 25 cm über dem natürlichen Geländeniveau unzulässig.

Das natürliche Geländeniveau wird über die in der Planzeichnung vorhandenen Höhenaufmaße (Bestandshöhen) definiert.

Als Höhenbezugspunkt werden Höhen über Normalhöhennull (müNHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes).

WA 2

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 zwischen der erschließenden Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen bis auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 10 cm) zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports sind Abgrabungen bis auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) zulässig. Sofern von der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile von 2,00 m Gebrauch gemacht wird, ist die Abgrabung analog zulässig.

Außerhalb der in den vorher genannten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von über 25 cm über dem natürlichen Geländeniveau unzulässig.

Das natürliche Geländeniveau wird über die in der Planzeichnung vorhandenen Höhenaufmaße (Bestandshöhen) definiert.

Als Höhenbezugspunkt werden Höhen über Normalhöhennull (müNHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes).

9. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden abschließenden Liste verwendet werden:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)

Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hasel, Faulbaum, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche (2 x verschult, ohne Ballen, 100-150 cm)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudesockel

Für den Gebäudesockel ist eine maximale Höhe von 0,6 m über dem in Punkt Maß der baulichen Nutzung festgelegten Höhenbezugspunkt zulässig. Der höchste Punkt des Gebäudesockels wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses definiert.

2. Dachform und Dacheindeckung

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Als Dacheindeckungen sind zulässig:

Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben anthrazitgrau (RAL* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037,7039, 7043), schwarz (RAL* 9004, 9005, 9011, 9017).

3. Fassaden

Putzfassaden dürfen nur mit einem Anstrich in weiß bis grauweißer Fassadenfarbe, ähnlich einem der RAL-Töne cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (1013) und hellelfenbein (RAL 1015), ausgeführt werden.

Fassaden mit Verblendsteinen dürfen nur in den Fassadenfarbarten, ähnlich einem der RAL-Töne Ocker (RAL 8001, 1024) und gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) sowie Anthrazit/Grau (RAL 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037,7039, 7043) , ausgeführt werden.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen zur erschließenden Straße sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubhölzern gem. Festsetzung Nr. 9 (planungsrechtliche Festsetzungen) zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind unzulässig. Ausnahmsweise können sie auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken mit mindestens der Zaunhöhe gesetzt werden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat auf folgendes hingewiesen:
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. vor Beginn der privaten Bauvorhaben beim Ordnungsamt der Gemeinde Jüchen zu stellen.

2. Bodendenkmal

Südlich des Plangebietes befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Burg Stessen" (Denkmal Nr. 7) sowie das erstelete Bodendenkmal „Grabenanlage Stessen" (Bodendenkmal Nr. 4). Eine Beeinträchtigung der eingetragenen Denkmale ist durch die Planung nicht gegeben.

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 Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/915-6103) oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, wird vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt.

4. Bodenschutz

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten 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 Verwickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Kennzeichnungen

1. Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln 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 des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, hat auf folgendes hingewiesen;

Das gesamte Plangebiet 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 Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme 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.

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den hoch 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.

Des Weiteren hat der Erfverband im Verfahren darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlentagebau flumahe Grundwasserstände gemessen wurden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 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)

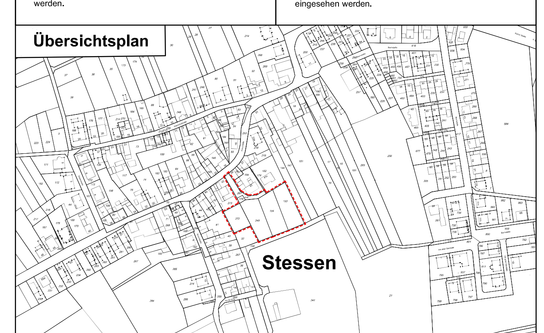
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV, NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

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

Jüchen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
im Ortsteil Stessen, Bereich Stessen Süd, Kreuzstraße
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB, i. V. m. § 13a BauBG

Maßstab 1:500

Stand: 17.05.2018