Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung der Höhen (gem. § 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Traufhöhe

Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung und dem Höhenbezugspunkt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten als Maximalwert.

1.2 Firsthöhe

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen der Oberkante des obersten Dachabschlusses und dem Höhenbezugspunkt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen gelten als Maximalwert.

1.3 Höhenbezugspunkt

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Die maßgeblichen Höhenpunkte sind in der Planzeichnung in rot dargestellt.

Bei der Ermittlung des relevanten Höhenbezugspunktes sind die vom geplanten Gebäude nächstliegenden Höhenpunkte aus der Planzeichnung, gemessen von den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes, heranzuziehen und zu mitteln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW sowie ab dem 01.01.2019 i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Dachform

In allen Teilbereichen – mit Ausnahme des Teilbereichs B – werden für die Hauptbaukörper als Dachform Satteldächer festgesetzt. Für den Teilbereich B werden als Dachform das Satteldach und das Walmdach festgesetzt.

Anbauten oder untergeordnete Baukörper auf der straßenabgewandten Seite dürfen eigene Dachformen ausbilden.

Hinweise:

Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde auf folgendes hingewiesen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahme 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.

Bodendenkmal

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 NRW) zu verweisen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/9150) oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 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.

Kennzeichnungen:

Humose Böden

Die RWE Power AG hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, in einem Teilbereich des Plangebietes (siehe Umgrenzung) Böden ausweist, 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. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen:

Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich eingetragene Baudenkmäler. Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung wurde in der Planzeichnung durchgeführt. Es wird auf die Bestimmungen des § 9 DSchG NRW -Erlaubnispflichtige Maßnahmen- hingewiesen.