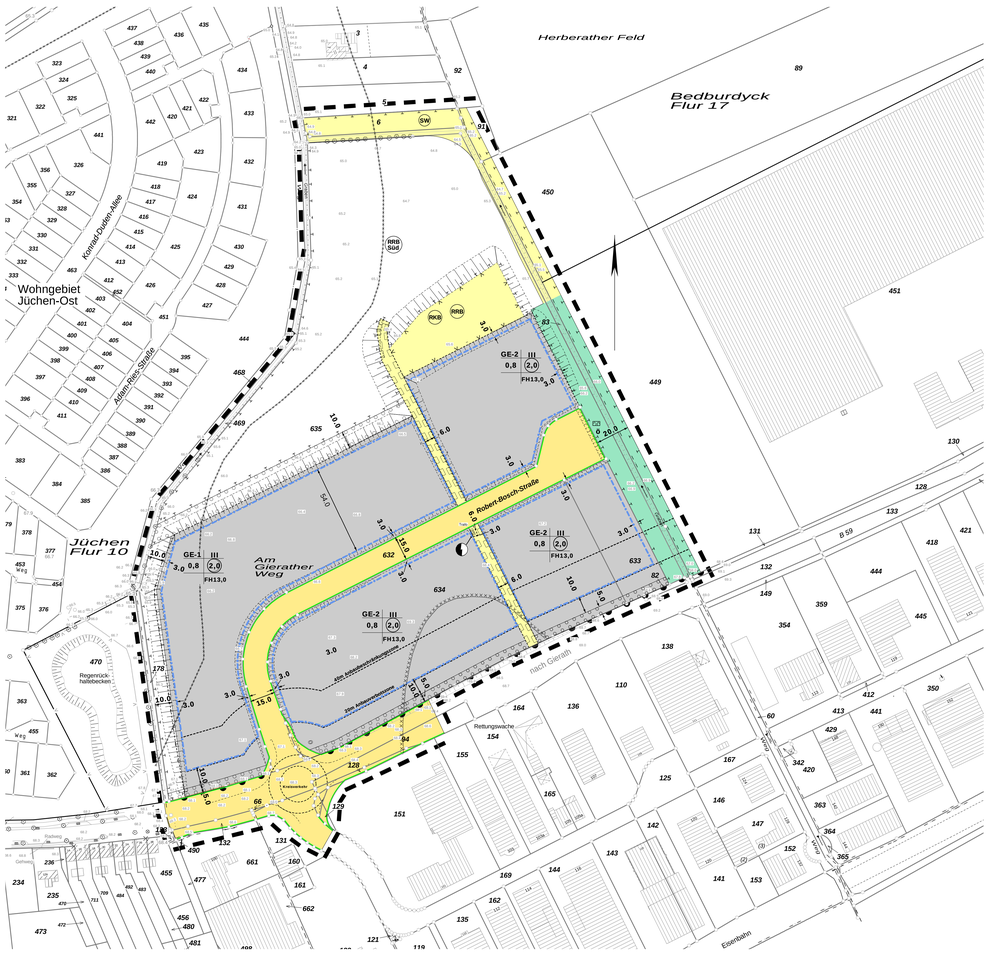
# Gemeinde Jüchen
# Bebauungsplan 049 ~Gewerbegebiet Jüchen Ost~
# 2. förmliche Änderung




**Gemeinde Jüchen**
**Bebauungsplan 049 - „Gewerbegebiet Jüchen-Ost"**
**2. förmliche Änderung**

## Textliche Festsetzungen

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

Abstandsklassenregelung:

Gebiet GE-1

Alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII (1.500 m – 100 m) der Abstandsliste zum Abstandserlass -Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII (100 m) der Abstandsliste zum o.g. Abstandserlass zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Gebiet GE-2

Alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI (1.500 m – 200 m) der Abstandsliste zum Abstandserlass -Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI (200 m) der Abstandsliste zum o.g. Abstandserlass zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Lärmemissionskontingentierung ($L_{EK}$):

In den einzelnen Teilflächen des GE-Gebietes (siehe Tabelle) sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Lärmemissionskontingente ($L_{EK}$) je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|---|---|---|
| GE-1 | 58 | 43 |
| GE-2 | 60 | 45 |

Als Tageszeit gilt die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr, als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.
Die Anforderung ist erfüllt, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass das Lärmemissionskontingent ($L_{EK}$) der Anlage oder des Betriebes das in der o.g. Teilfläche entsprechend zulässige Lärmemissionskontingent ($L_{EK}$) nicht überschreitet. Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder Betriebes, 10 dB (A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort liegt.
Das Berechnungsverfahren erfolgt nach E DIN 45691: 2005-05, Abschnitt 5.

Nutzungsausschlüsse gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig und müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnungen sind nur als Anbau oder im Betriebsgebäude integriert zulässig.

In den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten - gem. Jüchener Sortimentsliste (*) zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Jüchen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gem. Jüchener Sortimentsliste bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, zulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten 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.

| **Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen („Jüchener Liste")*:** | |
|---|---|
| **Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente** | |
| Blumen (aus 47.76.1) | Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73) |
| Drogerie, Kosmetik/Parfümerie (47.75) | Zeitungen/Zeitschriften (47.62.1) |
| Nahrungs- und Genussmittel (47.2) | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.76.2) |
| **Zentrenrelevante Sortimente** | |
| Augenoptik (47.78.1) | Medizinische und orthopädische Geräte (47.74) |
| Bekleidung (47.71) | Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3) |
| Bücher (47.61, 47.79.2) | Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (47.62.2) |
| Computer (PC-Hardware und –software) (47.41) | Schuhe, Lederwaren (47.72) |
| Elektrokleingeräte (aus 47.54) | Spielwaren (47.65) |
| Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör (47.78.2) | Sportartikel (aus 47.64.2) |
| Glas/Porzellan/Keramik (47.59.2) | Telekommunikationsartikel (47.42) |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus 47.51) | Uhren/Schmuck (47.77) |
| Hausrat (aus 47.59.9) | Unterhaltungselektronik (47.43, 47.63) |
| Heimtextilien/Gardinen (aus 47.53, aus 47.51) | Waffen/Jagdbedarf/Angelbedarf (aus 47.78.9, aus 47.64.2) |
| Kurzwaren/Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus 47.51) | Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände (47.78.3, aus 47.59.9) |
| **Nicht-zentrenrelevante Sortimente** | |
| Baumarktsortiment im engeren Sinne (47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9) | Leuchten/Lampen |
| Bettwaren (aus 47.51) | Möbel (47.59.1, 47.79.1) |
| Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel) (aus 47.64.2) | Motorradbekleidung/-zubehör (aus 45.40) |
| Elektrogroßgeräte (aus 47.54) | Pflanzen/Samen (47.76.1) |
| Fahrräder und Zubehör (47.64.1) | Sportgroßgeräte (aus 47.64.2) |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) (aus 47.59.9, aus 47.52.1) | Teppiche (ohne Teppichböden) (47.53) |
| Kfz-Zubehör (45.32, 45.40) | Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (aus 47.78.9) |
| Kinderwagen (aus 47.59.9) | |

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das GE-1 Gebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

**1.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**

Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe von 13,0 m ist der Maximalwert. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließenden Straßenfläche, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

**1.3 Grünordnung – landschaftsplanerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB**

1.3.1 Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind mindestens 60% flächig mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten, wobei der Anteil der Sträucher 90% und der Anteil der Bäume 10% betragen muss (vgl. Karte 897/5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Im Gewässerverlauf sind im Bereich der Mittelwasserlinie durchgängige, teilweise offene Gehölzsäume bzw. Baumreihen zu pflanzen.

Die Übergangsbereiche zur Gewerbebebauung sowie zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind geschlossen abzupflanzen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste Anlage 1 im Anhang der textlichen Festsetzungen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind in den restlichen 40% der genötzten Bereiche als artenreiche Wildkrautflächen zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist dort der Ansaat mit Landschaftrasen RSM 7.3 in Feuchtlagen und RSM 7/2 in Trockenlagen vorzunehmen. Die Wildkrautflächen sind anschließend einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bei hoher Dominanz von Brennnessel oder Distel ist ggf. häufiger zu mähen. Uferbegleitende Hochstauden sind alle 2 – 3 Jahre 1 x jährl. zu mähen.

Vorhandene Bäume, Sträucher und andere Gehölze sind während der Baumaßnahmen, sofern sie nicht überbaut werden, gem. DIN 18920 langfristig zu sichern, zu schützen und zu erhalten. Die Vorgaben des § 64 LG NW sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

1.3.2 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mindestens 6 m und Bäume 2. Ordnung von mindestens 4 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt 2 x verpflanzt ohne Ballen 60 – 100 cm (alternativ leichte Sträucher 1 x verpflanzt ohne Ballen, 80 120 cm).
Die Mindestgröße bei Bäumen im landschaftlichen Bereich (Flächen gem. § 9 (1) 20 und 25) ist Solitärstammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

1.3.3 Pflege

Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feldhecken und Gehölzsäume sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um Überalterung vorzubeugen.
Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.
Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.
Wildkrautflächen sind 1 x jährlich und Hochstaudenflure max. alle 2 – 3 Jahre einmal jährlich zu mähen. Bei hoher Dominanz von Brennnessel oder Distel sowie Neophytenbeständen wie Staudenknöterich, Bärenklau etc. ist ggf. häufiger zu mähen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
**Nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**

**2.1 Dachgestaltung**

Die Dachneigung darf für Betriebs- und Produktionsgebäude/ -hallen maximal 20° betragen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude beträgt die Dachneigung maximal 30°.

**2.2 Werbeanlagen**

In den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 13,0 m (gemessen vom Höhenbezugspunkt bis Oberkante Werbeanlage inkl. Befestigungen und Ständerwerk) zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der erschließenden Straßenfläche, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Bei der Verwendung von Weißlicht ist Warm-Weißlicht zu verwenden. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie fluoreszierende oder grelle Farbgebungen sind unzulässig. Die Kabelführungen zu Beleuchtungsanlagen sind unsichtbar zu verlegen.

**Hinweise:**

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es gelten die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Mönchengladbach

Zugänge und Zufahrten zur freien Strecke der B 59 werden nicht gestattet. Das Plangebiet ist zur B 59 hin lückenlos und dauerhaft einzufrieden.
Anlagen der Außenwerbung bedürfen gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Genehmigung bzw. der Zustimmung der Regionalniederlassung.
Die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, bedingt durch Emissionen der B 59, werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht übernommen.
Eine von dem Plangebiet auf die B 59 ausgehende Blendgefahr, bedingt durch Anlegerverkehr, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschalten. Aus den vorgenannten Gründen ist die Regionalniederlassung im Rahmen der späteren Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Humoses Bodenmaterial

Nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, kann in einem Teilbereich des Plangebietes humoses Bodenmaterial auftreten (siehe Umgrenzung).
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 der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baubordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasser

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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen von Vorhaben Berücksichtigung finden.

Für die Planung von Bauvorhaben wird auf die Karte des Rhein-Kreises Neuss, Amt für Umweltschutz „Grundwasserstände unter Flur, Bergbaulich unbeeinflusst, Stand 1953" verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Jüchen einsehbar ist.

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. Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog.Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegen derzeit nicht vor, konnen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes ist 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.: 02165/9150) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Ausgrabungsstelle Overath, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Altablagerung JÜ 171

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird auf die Ablagerung Jü 171 hingewiesen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Hierbei handelt es sich um den alten Bachlauf „Kothunds-Graben". Die Verfüllung hat ein solches Alter, das mit gefährdenden Stoffen nicht zu rechnen ist.

Sofern im Bereich der Altablagerung Jü-171 Arbeiten stattfinden, sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

1. Begleitung von Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter,
2. Vortage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde, Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/ 601-6821, unverzüglich zu informieren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Flächen nicht gestattet.

Kampfmittel:

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sind Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, zu entnehmen. Das Merkblatt kann auch bei der Gemeinde Jüchen eingesehen werden.

**Bodenschutz**

Im betreffenden Gebiet liegen mit die ertragreichsten Lössböden im Rhein-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und der Mittelterrasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine Parabraunerde. Dieser Boden erreicht bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), im Kreisgebiet mit 70 – 85 die höchste Wertigkeit. Dieser stellenweise kalkhaltige und schwach humose, 0,4 über 2 m mächtige lehmige

Schluff besitzt eine sehr hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei hoher Durchlässigkeit. Der Kolluvium/boden weist zudem eine sehr hohe biologische Aktivität auf. Diese Böden sind jedoch empfindlich gegen Bodendruck.
Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass die Böden im Plangebiet mit der höchsten Schutzstufe (Stufe 3) aufgrund ihrer besonders schützenswerter Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen sind.

Nach § 1 a BauGB und § 1 LbodSchG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

Regenwasserzutzanlagen

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich (Regenwasserzutzanlagen) ist das Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss für die Überwachung zuständig und im Einzelfall können von dort Anforderungen gestellt werden.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme einer Regenwasserzutzanlage ist anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West bei Einzelbauvorhaben

Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, Nebenanlagen, Antennen, Werbeanlagen), die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West erforderlich.

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen B-Plan Nr. 049 „Gewerbegebiet Jüchen-Ost", 1. förmliche Änderung und Ergänzung

**Pflanzenliste**

Bäume 1. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fagus Sylvatica | Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer campreste | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelbeere |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Hedera helix | Efeu |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Rankpflanzen

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | Gemeine Rebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst wie Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume und Quitte verwendet werden.
Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden):
Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Grahe Renette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten):
Clapps Liebling, Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, Westfl. Glockenbirne.

## Zeichnerische Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB §8 BauNVO

GE – 1 / GE – 2 — Gewerbegebiet mit besonderen textlichen Festsetzungen siehe Ziffer 1.1

### Maß der baulichen Nutzung
§9(1) Nr.1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) , als Höchstmaß
2,0 — Geschoßflächenzahl (GFZ) , als Höchstmaß
III — Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß
FH 12.0 — Firsthohe , als Höchstmaß

### Baugrenzen
§9(1) Nr.2 BauGB und §23 BauNVO

Baugrenze

### Verkehrsflächen
§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§9(1) Nr.12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung :
SW — Schutzwal (RRB Süd)
RRB — Regenrückhaltebecken
RKB — Regenwasserrückhaltung/ Bodenfilterschacht (extensive Wiesenlandschaft)
RRB — Regenrückhaltebecken
Elektrostat

### Grünflächen
§9(1) Nr.15 BauGB

Grünflächen öffentlich
Zweckbestimmung Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§9(1) Nr.20 und 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.3

### Sonstige Planzeichen
§9(1) Nr. 21 und §9(7) BauGB

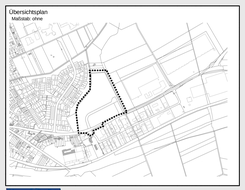
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtlich übernommen
40m — 40m Anbaubeschränkungszone gem. §9 FStrG
20m — 20m Anbauverbotszone gem. §9 FStrG

### Kennzeichnungen
§9(5) Nr.1+3 BauGB

Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können. (humose Böden mit unterschiedlicher Setzung)
Altablagerung Jü 171 verfüllter Bachverlauf

Übersichtsplan
Maßstab: ohne



**Gemeinde Jüchen**
Bebauungsplan 049
"Gewerbegebiet Jüchen Ost"
2. förmliche Änderung

Maßstab 1:1000 Stand : 29.08.2012

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW 2000, Nr. 18, Seite 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBL. I S.2350)
- Hinweisgrund: des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (LWG NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

1. Bebauungsplangrundlage

Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

Grevenbroich, den

(Unterschrift)

2. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Grevenbroich, den

(Unterschrift)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am
gem. §3(2) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den

Harald Zillikens

4. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gem §3(1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am
in der Zeit vom
bis einschließlich
unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

Jüchen, den

Harald Zillikens

5. 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(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den

Harald Zillikens

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung gem. §3(3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §4a(3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den

Harald Zillikens

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am
als Satzung gem. §10(1) BauGB beschlossen.

Jüchen, den

Harald Zillikens

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Aus diesem Grunde bedarf es nach §10(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

Harald Zillikens