



Bebauungsplan Nr. 071 "Neubau Feuerwehrgerätehaus"

-Zum Regiopark Ecke Bahnüberführung verlängerte Jahnstraße im Ortsteil Hochneukirch-

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1980 - PlanZV 90)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr/Rettungswache

Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen

Gas

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, Gasleitung

Schutzstreifen

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf
Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/Rettungswache festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (NN) festgesetzt. Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich aller Bauteile zu verstehen.
Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 103,5 m über NN festgesetzt. Ausnahmsweise ist für den Feuerwehr-Übungsraum eine maximale Gebäudehöhe von 106,0 m über NN zulässig.

3. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz
Innerhalb der in der Planzeichnung als Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Krone des Lärmschutzwalls muss durchgängig eine Höhe von mindestens 92,9 m über NN aufweisen.

4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Lärmschutzanlage an der Bahnlinie (Maßnahmenfläche AB):
Die festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB (Lärmschutzwall) entlang der Bahnlinie ist folgendermaßen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Flächenaufteilung: mind. 65 % Gehölze
max. 35 % Brache

5. Bodendenkmäler
Ein Auftreten archaischer Funde in den bislang nicht archäologisch untersuchten Teilflächen kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist sicherzustellen, dass die Außenstelle des LVVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, 51491 Overath, Telefon 022069030-0 die Gelegenheit erhält, die Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes archäologisch zu begleiten. Sie ist dafür mindestens vier Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Ausschachtungsarbeiten zu informieren.

6. Abstand zur Waldfäche
An Waldrändern droht Gefahr durch Windwurf bzw. Bruch von Bäumen. Daher ist zum Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer von baulichen Anlagen zwischen der Waldfäche und baulichen Anlagen ein ausreichender Abstand einzuhalten. Bei einem ausreichenden Abstand handelt es sich u.d.R. um eine Baumlänge.
Durch eine adäquate Waldbewirtschaftung wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen dauerhaft vor möglichen Schäden durch umstürzende Bäume geschützt werden, indem ein Heiß von Bäumen vor Erreichen einer kritischen Wuchshöhe vorgenommen wird. Es ist zu überprüfen, ob alternativ zur Fällung eine Kapfung der entsprechenden Bäume möglich ist. Wenn Bäume vor Erreichen einer kritischen Wuchshöhe gefällt werden müssen, werden diese im Nachgang gleichwertig ersetzt, damit die Waldfäche dauerhaft erhalten bleibt. Dabei werden insbesondere Bäume 2. Ordnung mit einer geringeren Endwuchshöhe berücksichtigt.

7. Einbruchschutz
Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfiehlt: Bei Fenstern und Fensterläden im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstern, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangsüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 einzusetzen.
Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videobewachung) ausgestattet werden. Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.
Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300 - 25512 erfolgen.

Kennzeichnungen

1. Grundwasser
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbaubetriebender RWE Power AG) 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 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-unbeeinflussten 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 Risikobereich des Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt.

Hinweise

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

2. Bodenschutz
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten. So soll nach § 1 LBodSchG 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.
Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.
Für Bereiche mit natürlichem Bodenaufbau bzw. mit naturnahen Böden gilt:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie bei Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten. Bei Auffülligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffülligkeiten 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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeicherverordnung 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. 1957)
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 1 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten 24.04.2019
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2015 – BauO NRW 2015) in der Bekanntmachung vom 03.08.2015 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01.01.2019

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, 10117 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Jüchen im Amt 61 eingesehen werden.

Übersichtsplan

• 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

3. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

In dem Bebauungsplan wurden nachrichtlich eine unterirdische Gasleitung inkl. Schutzstreifen (2,5 m je Seite) übernommen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

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

Bebauungsplan Nr. 071 "Neubau Feuerwehrgerätehaus"
-Zum Regiopark Ecke Bahnüberführung verlängerte Jahnstraße im Ortsteil Hochneukirch-

Maßstab 1:500

Stand: 04.12.2019

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

2. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am bis zum öffentlich ausliegen.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.
Jüchen, den

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jüchen am bis zum öffentlich ausliegen.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.
Jüchen, den

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt 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 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
Jüchen, den

5. Behördenbeteiligung
Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom durchgeführt.
Jüchen, den

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Jüchen, den

7. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jüchen, den

