BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 072
„AUF'M PILGERWEG / HERBERATHER WEG“

IM ORTSTEIL GIERATH DER STADT JÜCHEN

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1
2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 1
2.1 Beschreibung des Plangebietes 1
3 Übergeordnete Planungen 3
3.1 Landesplanung 3
3.2 Regionalplan 3
3.3 Flächennutzungsplan 3
3.4 Bebauungsplan 4
3.5 Landschaftsplan 5
3.6 Schutzgebiete 6
4 Planungskonzept 7
4.1 Städtebauliches- und Freiraumkonzept 7
4.2 Erschließungskonzept 8
4.3 Entwässerung 8
5 Begründung der Festsetzungen 8
5.1 Abgrenzung des Plangebietes 8
5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
5.3.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO) 9
5.3.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO) 10
5.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 10
5.3.4 Geschossigkeit (§ 18 BauNVO) 10
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 11
5.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 11
5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) 11
5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO) 12
5.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO) 12
5.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 12
5.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 12
5.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 13
5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 13
5.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) 14
5.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW) 15
5.13 Hinweise 16
6 Umsetzung der Planung 19
6.1 Altlasten 19
6.2 Bodenordnende Maßnahmen 19
7 Auswirkungen der Planung 19
7.1 Umweltauswirkungen 19
7.2 Ausgleich 19
8 Planverfahren 19
9 Kosten 20
10 Flächenbilanz 20

11 Quellennachweis 21
11.1 Rechtsquellenverzeichnis 21
11.2 Literatur- und Abbildungsquellenverzeichnis 21

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Jüchen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg" aufzustellen. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Auf'm Pilgerweg und Herberather Weg" in der Fassung der 1. Änderung überplant. Dieser hat am 01.06.2006 Rechtskraft erlangt und ermöglicht eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnbauzwecken. Das seinerzeit entwickelte und im Bebauungsplan mittels Festsetzungen festgeschriebene Nutzungskonzept sieht eine Erschließung der Wohnbauflächen mittels mehrerer Stichstraßen vor. Aufgrund der hieraus entstehenden Doppelerschließung nahezu aller Grundstücke ist eine tatsächliche Bebauung der Flächen aus wirtschaftlichen Gründen bisher nicht erfolgt, für das sich hieraus ergebende Bebauungskonzept konnte kein Investor gefunden werden. Um die im Siedlungsraum günstig gelegene Fläche einer Nutzung zu Wohnbauzwecken zuführen zu können und somit Entwicklungen an weniger geeigneten Standorten zu vermeiden, plant die Stadt die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Grundlage eines angepassten Nutzungskonzeptes in Abstimmung mit einem Investor, um für die tatsächliche Nutzung der Fläche und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu sorgen.
Ziel der Planung ist es somit, eine Fläche, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht zwar für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden kann, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht bebaut wird, einer Entwicklung zuzuführen. Auf diese Weise kann die Deckung des Bedarfes an Wohnbauland in einem bereits erschlossenen Bereich, der an den Siedlungskörper anschließt und bereits für die Wohnnutzung vorgesehen ist, ermöglicht werden.
Um die bereits planerisch gesicherte Fläche nun einer tatsächlichen Ausnutzung zuführen zu können ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht somit ein Planerfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die mittlere kreisangehörige Stadt Jüchen liegt in Nordrhein-Westfalen im Rhein-Kreis Neuss. Auf 71,87 km^2 leben hier rund 23.700 Einwohner. An das Stadtgebiet grenzen die Großstädte Mönchengladbach und Neuss sowie die Städte Bedburg, Erkelenz, Grevenbroich, Kaarst, und Korschenbroich und zudem die Gemeinde Titz an. Darüber hinaus befindet sich die Stadt in enger räumlicher Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Nahezu der gesamte südliche Bereich des Stadtgebietes wird durch den Tagebau Garzweiler I und II eingenommen, dieser wird durch die Bundesautobahn 46 vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt. Das Stadtgebiet ist in 27 Stadtteile unterteilt.
Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gierath, die rund 2 km östlich des Siedlungsschwerpunktes Jüchen gelegen ist. Dieser Stadtteil umfasst 2.481 Einwohner und gilt – neben Jüchen und Hochneukirch – zusammen mit Bedburdyck als dritter faktischer Siedlungsschwerpunkt.
Innerhalb der Ortslage Gierath befindet sich die plangegenständliche Fläche im Westen und wird nördlich durch den Herberather Weg sowie südlich durch die Straße Auf'm Pilgerweg begrenzt. Beiderseits schließt 1,5-geschossige Wohnbebauung an. Während diese im Norden von Doppel- und Reihenhäusern geprägt wird, findet sich südlich verstärkt Einfamilienhausbebauung. Nach Westen hin grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur an. (s. Abbildung 1)

Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes, Plangebiet in rot markiert
Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW, 2019

Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Bedburdyck, Flur 17, Flurstück 282 sowie Flurstücke 333 und 470 jeweils teilweise, die eine Bruttofläche von insgesamt ca. 11.141 m^2 umfassen. Der nördliche Teil der Fläche – Flurstück 470 – stellt sich als öffentliche Verkehrsfläche dar. Die übrigen Bereiche sind als landwirtschaftliche Fläche ausgeprägt, die einer regelmäßigen Bewirtschaftung unterzogen werden. Der Vegetationsbestand ist daher stark von der Jahreszeit sowie der jeweils angebauten Feldfrucht abhängig. Von Süden nach Norden fällt das Gelände leicht ab, weitere topographische Auffälligkeiten gibt es nicht. Aufgrund seiner Größe ist das Plangebiet zwar nicht als Baulücke einzustufen, gleichwohl würde sich mit seiner Bebauung eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers ergeben. Die verkehrsgünstige Lage mit einer Entfernung von ca. 1,5 km zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt Nr. 12 „Jüchen“ auf die Bundesautobahn 46 unterstreicht die Sinnhaftigkeit einer Überplanung der Fläche.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan am 08.02.2017 in Kraft getreten. Es hat bereits ein erstes Änderungsverfahren für den Landesentwicklungsplan stattgefunden, sodass die aktuell gültige Fassung am 06.08.2019 in Kraft getreten ist.
Die Stadt Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Grundzentrum dargestellt. Zudem sind unter Kapitel 6 diverse Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum aufgeführt.
Gem. Ziel 6.1-1 „Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) obliegt die Festlegung bedarfsgerechter Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) der Regionalplanung und ist daher nicht Aufgabenbereich der Landesplanung. Die Vorgaben der Landesplanung sind somit für das vorliegende Planvorhaben nicht von Relevanz.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Jüchen liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, daher gelten die Vorgaben des Regionalplanes Düsseldorf. Am 13.04.2018 ist der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat damit den bisher gültigen Regionalplan GEP 99 für den gesamten Planungsraum Düsseldorf abgelöst. Derzeit befindet sich der Regionalplan Düsseldorf im ersten Änderungsverfahren.
Der rechtskräftige Regionalplan stellt für das Plangebiet auf Blatt 23 einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar, welcher direkt an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für den Stadtteil Gierath angrenzt. Sonstige Darstellungen bestehen nicht.
Grundsätzlich dienen die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche gemäß ihrem Namen den Freiraum- und Agrarnutzungen. Gleichwohl liegt für das Plangebiet bereits heute ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der eine Inanspruchnahme der Flächen zu Siedlungszwecken planungsrechtlich sichert. Auch wurde die plangegenständliche Fläche bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit bereits im Rahmen der seinerzeit durchgeführten Planverfahren überprüft und durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes bejaht worden. Ein Konflikt zwischen den Zielen der Raumordnung und der vorliegenden Planung besteht somit nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar (s. Abbildung 2). Lediglich der westliche Bereich, der an die angrenzende freie Feldflur anschließt, ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

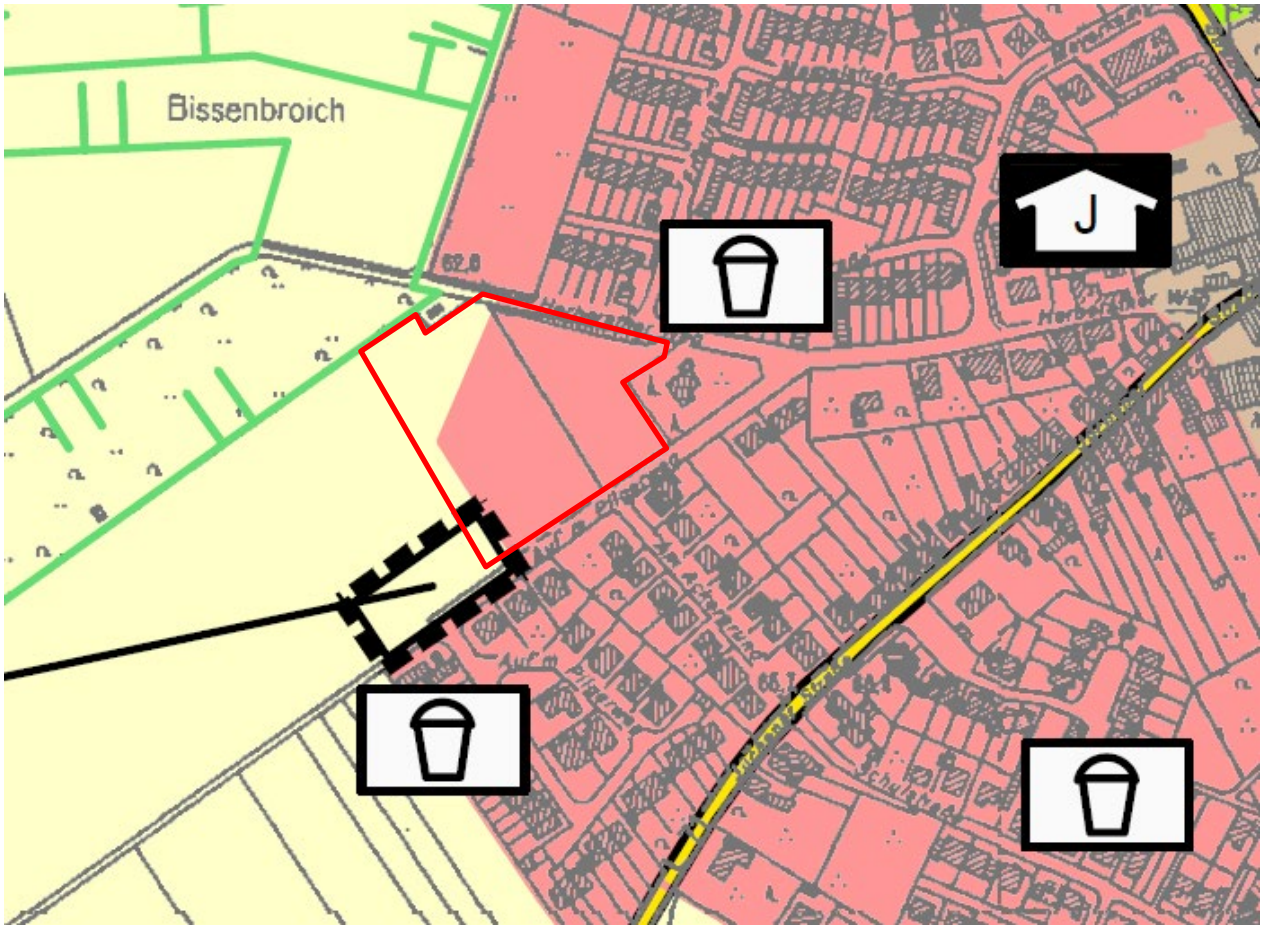

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen, Plangebiet in rot markiert
Quelle: Eigene Darstellung nach Gemeinde Jüchen, 2018

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der als Wohnbauflächen dargestellten Flächen vor, sodass der Bebauungsplan für diesen Bereich als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Grundstücksteile werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch hieraus ergibt sich kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, da die Einschränkung der bisher zulässigen wirtschaftlichen Nutzung im Interesse der Erhaltung und Entwicklung eines naturhaften Zustandes grundsätzlich zulässig sein kann (vgl. BVerwG Beschluss vom 12. Februar 2003 - 4 BN 9/03). Die Planung steht daher insgesamt in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und gilt als aus diesem entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird bereits heute durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Auf'm Pilgerweg und Herberather Weg“ in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung überplant. Dessen Grundkonzeption ähnelt dem Konzept der vorliegenden Planung. Auch in diesem Planwerk wird der östliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während der westliche Teil als öffentliche Grundfläche ausgewiesen wird (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auf'm Pilgerweg und Herberather Weg“
Quelle: Auszug aus Gemeinde Jüchen, 2006

Die konkrete Ausgestaltung des Allgemeinen Wohngebietes unterscheidet sich jedoch aufgrund der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsanlagen erheblich. Vorliegend wurde eine Erschließung mit mehreren Stichstraßen und Kreuzungspunkten gewählt. Innerhalb der Verkehrsfläche sind zudem öffentliche Parkflächen sowie Müllsammelplätze ausgewiesen. Für das WA selbst werden sämtliche gem. § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit gesteuert. Auch die Bauweise wird festgesetzt, ebenso wie die Dachneigung.
Die öffentliche Grünfläche wird durch eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert, die der Sicherung des Ausgleiches für die bisherige Planung diente.
Mit der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes Nr. 072 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15, inklusive aller Änderungsverfahren, für den überlagerten Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 072 ersetzt.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes V Korschenbroich – Jüchen des Rhein-Kreis Neuss. Dieser stellt für den überwiegenden Teil der in Rede stehende Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung der Landschaft“ dar (vgl. Abbildung 4).

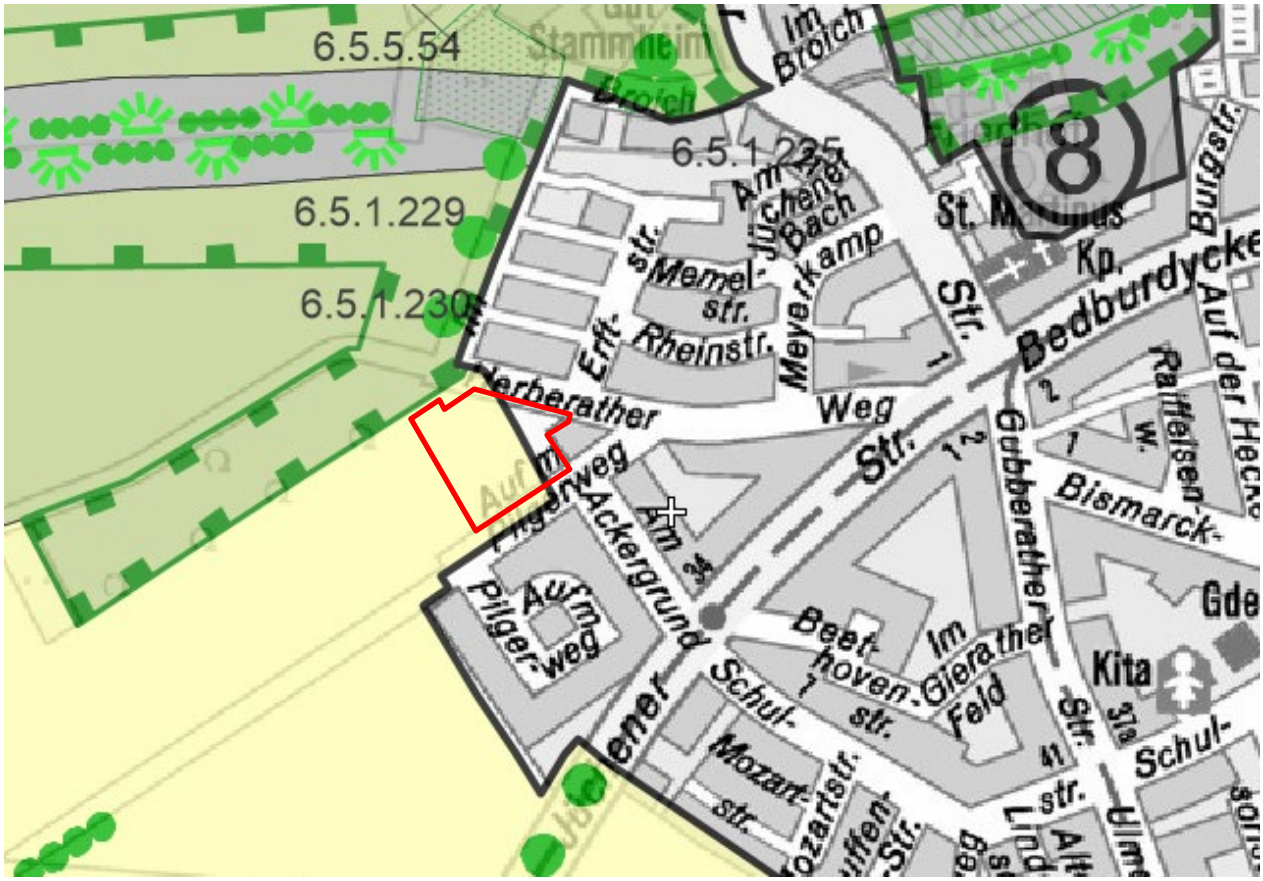

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan V Korschenbroich – Jüchen, Plangebiet in rot markiert
Quelle: Eigene Darstellung nach Rhein-Kreis Neuss, 1991

Der Schwerpunkt dieses Ziels liegt auf der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Da für die verfahrensgegenständliche Fläche bereits der Bebauungsplan Nr. 15 rechtskräftig ist, tritt der Landschaftsplan mit seiner Wirkung in dem vorliegenden Fall zurück. Der Landschaftsplan steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

3.6 Schutzgebiete

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens (IMA GDI.NRW) zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befinden sich im Verfahrensgebiet selbst keine Schutzgebiete. Im direkten Umfeld finden sich jedoch mehrere unterschiedliche Schutzgebietstypen.
Direkt westlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4805-0005 „LSG-Jüchener Bachtal“ an. Dessen Unterschutzstellung erfolgte zur Erhaltung der Talform (Morphologie) sowie der Vegetationskomplexe mit besonders hohem Wert für Refugial- und Ausgleichsfunktionen, zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und wegen der besonderen Bedeutung des Bereiches für die Erholung. Direkte Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet erfolgen nicht. Eine Beeinträchtigung ist zudem aufgrund der Art und räumlichen Beschränkung des Eingriffes sowie seiner bereits heute vorliegenden Zulässigkeit nicht zu erwarten. Untergeordnete Teile der Flächen werden zudem durch ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (GB-4805-0005) überlagert. Auch hier sind Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden Planung mangels direkter Eingriffe in das Biotop nicht zu erwarten.

Die übrigen Schutzgebiete grenzen nicht direkt an das Plangebiet sondern befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m:

- Verbundfläche VB-D-4805-003 „Talauenabschnitte des Kelzenberger und Jüchener Bachs“ in ca. 150 m nördlicher Entfernung
- Biotop BK-4805-0017 „Jüchener Bach zwischen Bedburdyck und Bissen“ in ca. 180 m nördlicher Entfernung
- Allee AL-NE-0042 „Berg-Ahornallee an der L 116 zwischen Gierath und Dycker Hahnerhof“ in ca. 450 m nordwestlicher Entfernung

Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet, ihrer jeweiligen Schutzzwecke sowie der begrenzten Strahlkraft der Planung ist nicht mit negativen Einwirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete zu rechnen.
Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura 2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) oder Naturparke (§27 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherem Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches- und Freiraumkonzept

Wie der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 sieht auch der Bebauungsplan Nr. 072 eine Zweiteilung des Geltungsbereiches vor. Im Osten ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen, die an den bestehenden Siedlungskörper anschließt. Nach Westen erfolgt eine Abgrenzung des Siedlungskörpers hin zur freien Feldflur über die Ausweisung einer Grünfläche mit grünordnerischen Festsetzungen (s. Abbildung 5). Durch diese funktionale Trennung der Nutzungen sollen der Anschluss der entstehenden Wohnbebauung an die bereits bebauten Bereiche sowie die verträgliche Einbindung in die umgebende freie Landschaft gewährleistet werden. Ein aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte geringer Versiegelungsgrad sowie die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Stellplatzfläche tragen ebenfalls zu einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität bei.

Abbildung 5: Bebauungskonzept für die plangegenständlichen Flächen
Quelle: Auszug aus solbau GmbH, 2019

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straßen Herberather Weg, Auf'm Pilgerweg und eine neu anzulegende Erschließungsstraße (s. Abbildung 5). Der Herberather Weg dient der Erschließung der nördlich gelegenen Gebäude, während über Auf'm Pilgerweg die im Süden liegenden Gebäude angebunden werden können. Die neu anzulegende Erschließungsstraße dient der inneren Erschließung des Plangebietes und bindet die im Zentrum der Fläche gelegenen Bereiche an die Straße Auf'm Pilgerweg an. Eine direkte Verbindung zwischen Herberather Weg und Zentrum des Plangebietes erfolgt lediglich für den Fußgängerverkehr, nicht jedoch für den Rad- und PKW-Verkehr, um Durchgangsverkehre zu unterbinden und die Verkehrssicherheit im Plangebiet sicherzustellen. Zur Qualitätssteigerung der fußläufigen Anbindung des Wohngebietes werden zudem die Fußwege am Herberather Weg sowie auf'm Pilgerweg aufgeweitet und ausgebaut.
Im Zentrum des Plangebietes finden sich Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, um den Stellplatzbedarf für Besucher innerhalb des Plangebietes zu decken. Der sich hieraus ergebende Wendeplatz lässt zudem die Befahrung mittels Müllfahrzeugen zu, sodass die Entsorgung von Abfall ebenfalls gesichert ist.
Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass die umgebenden Sammelstraßen die durch das Wohngebiet induzierten Mehrverkehre ohne Beeinträchtigungen aufnehmen können (vgl. Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, 2019).

4.3 Entwässerung

Gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen. Demgemäß ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Gemäß Bodenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen (Maßstab: 1: 50.000) eignet sich der stark schluffhaltige Boden des Plangebietes jedoch nicht für eine Versickerung. Dies wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit und zu den Baugrundverhältnissen für die Flächen des Plangebietes näher überprüft (vgl. Dipl.-Geol.Veronika Steinberg, 2019). Die Bohrungen erschlossen bis zur Bohrendteufe von 7 m einen feinsandigen, teils auch schwach tonigen Schluff. Die unterlagernden sandig-kiesigen Sedimente der Mittelterrasse wurden nicht erreicht. Die Schluffe sind grundsätzlich nicht zur Versickerung geeignet. Dennoch wurde ein Versickerungsversuch in einer Tiefe von 2,0 m bis 3,0 m Tiefe durchgeführt. Dieser blieb mit einem gemittelten kF-Wert von $k_f = 2{,}6 \times 10^{-7}$ m/s. Gemäß der technischen Richtlinie DWA-A 1381 kann eine dauerhafte Versickerung bei k_f-Werten zwischen 1×10^{-3} m/s und 1×10^{-6} m/s gewährleistet werden. Somit ist eine dauerhafte Versickerungseignung der Böden nachweislich nicht gegeben. Eine direkte Einleitung in Gewässer ist aufgrund mangelnder räumlicher Nähe nicht möglich, der nächstgelegene natürliche Vorfluter befindet sich mit dem Jüchener Bach in ca. 180 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet.
Die Entsorgung soll daher vorliegend über ein Trennsystem mit nachgelagerter Einleitung in den Jüchener Bach erfolgen, also ohne Vermischung mit Schmutzwasser. Dies entlastet sowohl die Vorfluter, als auch die Abwasserbehandlungsanlagen, da geringere Mengen Schmutzwasser transportiert und behandelt werden müssen.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 282 sowie die Flurstücke 333 und 470 jeweils teilweise (allesamt Flur 17, Gemarkung Bedburdyck). Die 11.141 m^2 große Fläche wird im Norden durch den Herberather Weg und im Südosten durch die Straße Auf'm Pilgerweg begrenzt. Im

Osten bildet die Grenze zum Flurstück Nr. 282 den Abschluss des Geltungsbereiches. Nach Westen hin kann eine Abgrenzung anhand der gegebenen Raumstrukturen nicht erfolgen, hier ist am ehesten die Arrondierung der nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Siedlungsstrukturen ausschlaggebend für den Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches.
Die Abgrenzung des Plangebietes ist städtebaulich sinnvoll, da eine zweiseitig an den Siedlungskörper angrenzende und bereits erschlossene Fläche überplant wird. Hieraus ergibt sich eine kompakte Siedlungsentwicklung, welche den Erschließungsaufwand sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering hält.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, da sich die damit einhergehenden Flächenansprüche nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden von dem Ausschluss nicht erfasst, da derartige Betriebe sich gerade dadurch auszeichnen, dass sie das Wohnen nicht stören und auf diese Weise Kleingewerbe auch im häuslichen Umfeld betrieben werden können. Zudem ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sodass dieser Nutzung Vorrang gewährt werden soll.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet dient der Unterbringung von:
1. *Wohngebäuden,*
2. *der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand kann im Wesentlichen über das Maß der baulichen Nutzung gesteuert werden. Hierzu stehen unter den §§ 16 bis 21a BauNVO unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, einer maximal zulässigen Firsthöhe sowie einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen gesteuert.

5.3.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird in Orientierung am umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO lässt grundsätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% zu, sofern keine abweichenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Eine abweichende Regelung wird vorliegend nicht getroffen.

Auf diese Weise werden die Errichtung erforderlicher Garagen und Stellplätze, gewünschter Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäusern und eine Unterkellerung der Gebäude ermöglicht.

5.3.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine bauliche Überprägung der bestehenden Bebauungsstrukturen durch eine zu raumgreifende Bebauung zu vermeiden und den Grundstückseigentümern dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Die festgesetzte maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (vgl. Punkt 5.3.4) kann hiermit umgesetzt werden.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe für bauliche Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden freien Landschaft bei. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhenbegrenzung wird das Normalhöhennull festgesetzt.

> *2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)*
> *Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dachhaut einschließlich ihrer konstruktiven Einfassung. Bezugspunkt für die maximalen Höhen ist Meter über Normalhöhennull (NHN).*
> *Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,0 m ist allgemein zulässig.*

Auf diese Weise wird ein eindeutig bestimmbarer Bezugspunkt vorgegeben. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen derzeit zwischen ca. 63 und 66 m ü. NHN, die natürliche Bewegtheit der Topographie soll im Rahmen der Umsetzung der Planung soweit möglich beibehalten werden. Für den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereich liegt der niedrigste Punkt bei knapp unter 64 m ü. NHN. Durch die maximal zulässige Firsthöhe von 76 m ü. NHN wird im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Höhenentwicklung von 10 m auch für die Gebäude in den derzeit am höchsten gelegenen Gebietsabschnitten ermöglicht. Eine Ausnahme bildet hierbei das im Nordwesten gelegene Baufenster, das aufgrund der niedrigen Höhenlage von knapp unter 64 m bzw. 64 ü. NHN eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 75 m ü. NHN erhält. Mit den gewählten Festsetzungen wird die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen gemäß der Festsetzung zur Geschossigkeit erlaubt und gleichzeitig die Aufstockung dieser Gebäude um Geschosse, welche nicht die Kriterien eines Vollgeschosses gem. Landesbauordnung NRW erfüllen, nicht ausgeschlossen. Auf diese Weise können beispielsweise Staffelgeschosse errichtet oder Dachböden ausgebaut werden. Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt ebenfalls, um die Entstehung ortstypischer Gebäudekörper sicherzustellen. Auch können auf Grundlage der Festsetzung in Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen (vgl. Punkt 5.11) steil geneigte Dächer realisiert werden, wie sie sich in der Umgebung des Plangebietes finden.

5.3.4 Geschossigkeit (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich somit am umgebenden Bestand. Auf diese Weise wird ein Einfügen der künftigen Bebauung in den baulichen Bestand sichergestellt. Der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung besteht heute aus Gebäuden mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Geschoss, das nicht die Kriterien eines Vollgeschosses gem. Landesbauordnung NRW

erfüllt. Diese Gebäudeteile stellen sich im näheren Umfeld überwiegend als ausgebaute Dachböden dar. Die Errichtung derartiger Gebäude soll auch im Plangebiet ermöglicht werden.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen auch die Regelungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche in erheblichem Maß zur städtebaulichen Gestalt eines Wohngebietes bei. Vorliegend werden daher sowohl zur Bauweise, als auch zur überbaubaren Grundstücksfläche Festsetzungen getroffen.

5.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO ermöglicht darüber hinaus die Beschränkung der Zulässigkeit der Hausformen auf einzelne Hausformen. Vorliegend wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern begründet. Diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass die entstehende Bebauung sich maßvoll in den umgebenden Bestand einfügt, der in deutlich überwiegendem Maße von Einzelhäusern geprägt wird.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Vorliegend werden die Baufenster mithilfe von Baugrenzen definiert, um den Grundstückseigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu gewähren und gleichzeitig die Anordnung der Gebäude steuern zu können. Die Baufenster halten einen Regelabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den perspektivisch entstehenden Grundstücksgrenzen ein und weisen eine Tiefe von 14 m auf. Diese Dimensionierung erlaubt die Errichtung herkömmlicher freistehender Einzelhäuser und bietet gleichzeitig einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Baukörper.
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Der vorliegende Bebauungsplan begründet die allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, um den zukünftigen Grundstückseigentümern bei der Errichtung von bspw. Gartenlauben größtmögliche Flexibilität zu bieten.
Zusätzlich wird eine Überschreitung der von der jeweiligen Haupterschließung abgewandten Baugrenze um bis zu 3 m für Anbauten untergeordneter Gebäudeteile zugelassen. Dies ermöglicht insbesondere die Errichtung von Balkonen, Loggien, Wintergärten etc., die von § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst werden, aber gleichwohl auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden sollen, um ausreichenden Spielraum bei der Anordnung und Ausgestaltung der Kubatur der Hauptbaukörper zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen werden auskragende Gebäudeteile wie Erker, Standerker etc. für die lediglich eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m auf maximal 50% der Gebäudebreite zugelassen wird. Auf diese Weise wird eine allzu starke Überprägung des Ortsbildes durch derartige Anbauten vermieden.

> *3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*
> *Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
> *Eine Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Gebäudeteile wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Gebäudeteile wie Erker, Standerker etc. ist an den Traufseiten des Gebäudes auf maximal 50% der Gebäudebreite um bis zu maximal 2,0 m zulässig.*

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Um die Deckung des privaten Stellplatzbedarfes sicherzustellen und gleichzeitig eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Garten- und Freizeitbereiche durch Anlagen zum Abstellen von PKW zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich in für sie festgesetzten Flächen zugelassen. Zudem wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 3,0 m durch derartige Anlagen zugelassen, um bei der Positionierung des Hauptbaukörpers sowie der Stellplätze, Garagen und/oder Carports eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Zur Steuerung des Straßenbildes sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird zusätzlich ein Regelabstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m festgesetzt.

> *4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)*
> *Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zufahrt zu diesen hat von der Verkehrsfläche aus zu erfolgen, die an die festgelegten Vorgartenbereiche angrenzt. Der Abstand zwischen der an der Zufahrtsseite gelegenen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen bzw. Carports muss mindestens 5,0 m betragen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Stellplätze, Garagen oder Carports entlang der Baugrenzen A-B, C-D, E-F, G-H, I-J und K-L um bis zu 3,0 m zulässig.*

5.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)

Der Bruttorauminhalt der Nebenanlagen wird auf 75 m^3 pro Nebenanlage begrenzt, um eine Überprägung der Hausgärten durch Nebenanlagen zu unterbinden und somit das vorherrschende Stadtbild zu wahren:

> *5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)*
> *Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf 75 m^3 nicht überschreiten.*

5.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Da die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen bedarfsgerecht erfolgen soll, wird die maximal zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt:

> *6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)*
> *Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*

Um den Erfordernissen des demographischen Wandels dennoch Rechnung zu tragen, erfolgt eine Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen. Auf diese Weise können beispielsweise Einliegerwohnungen für Pflegekräfte pflegebedürftiger Personen geschaffen werden oder erwachsene Kinder, die ihre Eltern pflegen, im gleichen Haus wie ihre Eltern leben. Eine höhere Zahl zulässiger Wohnungen wird nicht gewählt, um die übermäßige Entstehung zusätzlicher Verkehre zu vermeiden und gleichzeitig den Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur beispielsweise in Form von größeren Kanalquerschnitten oder bereitzustellenden Betreuungsplätzen für Kinder nicht erheblich zu steigern.

5.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen können grundsätzlich gem. § 9 Abs. 11 2. Hs. BauGB auch ohne die Klarstellung „privat“ oder „öffentlich“ ausgewiesen werden, hieraus können sich jedoch Unklarheiten hinsichtlich des Charakters der jeweiligen Verkehrsfläche ergeben. Um derartige Unklarheiten zu vermeiden

werden alle im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die an die Straße Auf'm Pilgerweg anschließende Haupterschließung erhält keine weitere Zweckbestimmung, da sie allen Verkehrsteilnehmern dienen soll. Die Verkehrsfläche erhält einen Querschnitt von 6,5 bis 7,0 m, sodass den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern ausreichend Raum gewährt wird und gleichzeitig die Verkehrssicherheit sichergestellt wird.
Die Wegeverbindung zwischen dem Zentrum des Plangebietes und dem Herberather Weg dient lediglich dem Fußgängerverkehr und wird aus diesem Grund als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehenen öffentlichen Stellplatzflächen werden ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, erhalten jedoch die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Mit ihrer Ausweisung kann der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum, der beispielsweise durch Besucher der Bewohner des Gebietes entsteht, gedeckt werden.

5.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zur freien Feldflur angrenzende Fläche soll perspektivisch als Gehölzfläche entwickelt werden, um eine wirksame Abgrenzung zwischen Plangebiet und Offenland zu erzeugen. Um dies zu ermöglichen und die Pflege der Fläche sicherzustellen, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird in zwei unterschiedliche Anpflanzflächen (AF1 und AF2) unterteilt.
Der an die Wohnbebauung und deren Hausgärten direkt anschließende Bereich mit der Kennzeichnung AF1 wird als Wildobstwiese angelegt. Hiermit werden hochwertige Biotope geschaffen, die in Verbindung mit den Vegetationsstrukturen innerhalb der Anpflanzfläche AF2 eine verträgliche Ortsrandeingrünung hin zur offenen Feldflur darstellen. Der im Westen gelegene, direkt an die offene Feldflur angrenzende Bereich soll als mehrreihige Hecke mit geringer Höhenentwicklung entwickelt werden. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der ggf. vorhandenen Offenlandarten in der angrenzenden freien Feldflur durch hochwüchsige Vertikalstrukturen vermieden werden. Die in der Pflanzliste angeführten Arten sind lebensraumtypisch und gewährleisten eine für den Standort geeignete Vegetationsentwicklung.
Um innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung beizutragen, wird zudem die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Der zentrale Bereich der Erschließung wird somit wirksam eingegrünt und lockert das Plangebiet kleinräumig auf.

> *7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung AF1 ist eine mehrreihige Strauchhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A herzustellen.*
> *Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung AF2 ist eine Wildobstwiese mit lebensraumtypischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B herzustellen. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 10 m x 10 m anzupflanzen. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräutermischung aus regionalem Saatgut (z.B. FLL RSM Regio) als Wildwiese herzustellen.*
> *Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind zwei lebensraumtypische Bäume gemäß der Pflanzliste C im Abstand von 8 m anzupflanzen.*
> *Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen Die Pflanzliste stellt lediglich eine Auswahl möglicher Arten dar und hat keinen verbindlichen Charakter. Die Mindestqualität der Anpflanzungen ist jedenfalls zu gewährleisten.*

Pflanzliste A: Sträucher ***Mindestqualität: Strauch/ Heister, 2xv, ohne Ballen, 100 – 150 cm***	
Lateinischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus laevigata/ Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Ilex aquifolium	*Stechhülse*
Viburnum opulus	*Schneeball*

Pflanzliste B: Wildobstwiese ***Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, StU 14-16 cm***	
Lateinischer Name	***Deutscher Name***
Castanea sativa	*Esskastanie*
Juglans regia (Walnuss)	*Walnuss*
Malus sylvestris	*Wildapfel*
Pyrus communis	*Wildbirne*

Pflanzliste B: Bäume ***Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen, StU 16-18 cm***	
Lateinischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Fraxinus excelsior	*Esche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*

5.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Ein in Wohngebieten immer häufiger auftretendes Problem mit haustechnischen, ortfesten Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden, dort zu Nachbarbeschwerden und z. T. zu erheblichen Belästigungen geführt haben (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen), hat dazu geführt, dass das MKULNV mit Erlass vom 02.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt hat. In diesem Erlass empfiehlt das Ministerium auch in entsprechenden Bauleitplanverfahren diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten als Erkenntnisquelle anzuwenden. Da die dort genannten Anlagen in der Regel keiner Baugenehmigung bedürfen, der Konflikt also nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren verlagert werden und dort gelöst werden kann, wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Schalleistungspegel L_{WA} [dB]	***Abstand [m] WA***
36	*0,1*

39	*0,5*
42	*0,9*
45	*1,4*
48	*2,2*
51	*3,4*
54	*5,2*
57	*7,6*
60	*10,9*
63	*15,6*
66	*22,2*
69	*27,3*
72	*34,4*
75	*44,6*
78	*58,9*
81	*79,2*
84	*107,7*
87	*147,5*
90	*202,6*

5.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Um ein Wohngebiet zu schaffen, das sich in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig gestalterisch ansprechend wirkt, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. § 89 BauO NRW)

Fassaden

Fassaden sind in Putz, Klinker oder einer Kombination aus diesen Materialien auszuführen. Als untergeordnetes Material können Holz und Zink verwendet werden. Die Fassadenfarbe ist ähnlich einem der folgenden RAL-Farbtöne auszubilden:

- *Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Perlweiß (RAL 1013), Hellelfenbein (RAL 1015), Purpurrot (RAL 3004), Weinrot (RAL 3005), Oxidrot (RAL 3009), Tomatenrot (RAL 3013), Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Signalbraun (RAL 8002), Kupferbraun (RAL 8004)*

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Dächer

Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig.
Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
Dachsteine oder Dachpfannen sind in schwarzen, grauen oder braunen Farbtönen gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-Töne zulässig:

- *Signalbraun (RAL 8002), Kupferbraun (RAL 8004), Signalschwarz (RAL 9004), Tiefschwarz (RAL 9005), Graphitschwarz (RAL 9011), Verkehrsschwarz (RAL 9017)*

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.
Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen eine max. Breite von 50 % der Gebäudebreite aufweisen. Zudem haben diese einen Abstand von mind. 1,5 m zu den Ortgängen einzuhalten. Dachgauben in 2. Reihe sind unzulässig.

Einfriedungen
Die Einfriedung der in der Planzeichnung festgelegten Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ausschließlich als lebende Hecke aus lebensraumtypischen Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen, die keine in der Planzeichnung festgelegten Vorgärten sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind als lebende Hecke auch in Kombination mit Stabgitterzäunen zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste D bestehen und darf eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Für Stabgitterzäune gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,1 m.

Pflanzliste D: Hecken	
Lateinischer Name	***Deutscher Name***
Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus laevigata/ Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Ilex aquifolium	*Stechhülse*
Viburnum opulus	*Schneeball*

Vorgartenbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) und private Hausgärten

Die in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sowie Kunstrasen ist unzulässig. Zufahrten zu Garagen und Carports bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m, bei Doppel-garagen und –carports bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m sowie erforderliche Zuwegungen zur Hauseingangstür sind im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig. Durch Zufahrten und Zuwegungen dürfen maximal 50% der festgesetzten Vorgartenbereiche in Anspruch genommen werden.
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen. Sie sind fachgerecht zu unterhalten.
Als Teil des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Antragsteller hat mit dem Freiflächengestaltungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen.

Diese Festsetzungen sichern ein optisch anspruchsvolles und ansprechendes Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes. Ein harmonisches Zusammenspiel der Gestaltung der bereits vorhandenen und zukünftig zu errichtenden Wohnhäuser kann hierdurch erzielt werden.
Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen dienen der Garantie einer grundsätzlich geordneten und optisch anspruchsvollen Verwirklichung der baulichen Planungen. Sie schaffen einen Gestaltungsrahmen, der nach wie vor individuell gefüllt werden kann.

5.13 Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen die Baufeldräumung bzw. Herstellung von Baustraßen nicht zwischen 1. März und 30. September stattfinden. Sofern diese Regelung nicht einhaltbar ist, ist vor Baubeginn eine Prüfung der Feldflur und ggf. betroffener Gehölze auf Vogelbruten durchzuführen. Werden dabei besetzte Nester festgestellt, sind die Arbeiten auf die Zeit, nachdem die Nester von den Tieren verlassen wurden, zu verschieben.

2. Ausgleich

Die unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan aufgeführten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von neu ausgewiesenen Bauflächen und Erschließungsanlagen.

3. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal. 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005-04 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zudem wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen.
Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Jüchen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

7. Baugrund

Im Untergrund des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes stehen Sande und Kiese an. Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb empfiehlt daher, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Elsen 5". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleitungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 (Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

9. Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, weist auf folgendes hin:

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 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 Bauherrn / Architekten.

Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

10. Altablagerung Jü-0152,00

Der Boden im Bereich der Altablagerung Jü-0152,00 ist aufgrund der Schadstoffgehalte in die LAGA-Zuordnungsstufe Z1 im Feststoff einzustufen. Sofern im Rahmen der Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auftreten, besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht. Danach ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können insbesondere geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen sein.

11. Einbruchschutz

Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis-Neuss empfiehlt:
Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen. Ggf. sollten Objekte zusätzlich

mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) 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 den Rufnummern (02131) 300 - 25512/-25518 erfolgen.

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Jü-152,00, die am 13.09.2013 im Rahmen einer Ersterkundung untersucht worden ist. Die untersuchten Proben unterschritten sämtliche Parameter der Vorsorgewerte gem. BBodSchV. Auch die Prüfwerte der BBodSchV für eine direkte Schadstoffaufnahme für Kinderspielflächen wurden deutlich unterschritten. Eine Gefahr für Mensch und Umwelt gehen daher von der Altablagerung nicht aus, der Altlastenverdacht ist daher nicht bestätigt. Weitere Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan kann daher unterbleiben.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes soll in enger Abstimmung zwischen der Stadt und einem Investor erfolgen. Verhandlungen zum Kauf der überplanten Grundstücke zwischen diesem Investor und den Grundstückseigentümern erfolgen derzeit, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

7.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 072 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

8 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Zugangsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB sind nicht gegeben,

da eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 die Grundzüge der Planung berühren würde. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar, da es sich bei der vorliegenden Planung um keine Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Aufgrund des bereits vorhandenen Planungsrechts durch den Bebauungsplan Nr. 15 handelt es sich bei der Fläche zudem nicht um eine Fläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, sodass auch die Anwendung des § 13b BauGB nicht erfolgen kann.
Im Regelverfahren ist gem. § 2a BauGB zusätzlich zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, es sind zudem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und daran anschließend die Auslegung des Planes gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Mit der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes Nr. 072 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15, inklusive aller Änderungsverfahren, für den überlagerten Geltungsbereich aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 072 ersetzt.

9 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Jüchen Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen und im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

10 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 11.141 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.726 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.428 m²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 197 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.987 m²
Davon Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 2.987 m²

11 QUELLENNACHWEIS

11.1 Rechtsquellenverzeichnis

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. S. 3465) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB), 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.2000 (GV.NRW. S.487), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetztes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) neu gefasst worden ist.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW. S, 226), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 934) geändert worden ist.

11.2 Literatur- und Abbildungsquellenverzeichnis

Gemeinde Jüchen 2006: Bebauungsplan Nr. 15, 1. Förmliche Änderung u. Ergänzung „Auf'm Pilgerwg und Herberather Weg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2006

Gemeinde Jüchen 2018: Flächennutzungsplan Gemeinde Jüchen bis einschl. 19. Änderung und 1. Bis 9. Berichtigung. Stand: 22.10.2018

Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH 2019: Verkehrstechnische Untersuchung. Verkehrsprognose für das Neubaubgebiet Auf'm Pilgerweg. Stand: 28.01.2019, Herne.

Land NRW 2019: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). [Online] 2019. [Zitat vom: 24. 01 2019.] https://www.tim-online.nrw.de.

Rhein-Kreis Neuss 1991: Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt V, Korschenbroich/Jüchen

Solbau GmbH 2019: Plankonzept Auf'm Pilgerweg Stadt Jüchen