5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 "Bärenstraße" im Ortsteil Hochneukirch
Bereich Hochstraße/Bärenstraße

Planzeichnung

UTM-Koordinaten in ETRS89

Nr.	Rechts	Hoch
1	321939.32604	5664154.60758
2	321994.54733	5664189.72578
3	322056.92498	5664244.01702
4	322018.68014	5664228.00604
5	322020.19348	5664227.78237
6	322020.62647	5664227.53085
7	322022.14402	5664227.33783
8	322023.25870	5664227.71469
9	322052.84400	5664237.85300

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- TH max. — maximale Traufhöhe
- FH max. — maximale Firsthöhe
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD — Dachform Satteldach
- WD — Dachform Walmdach
- ZD — Dachform Zeltdach
- PD — Dachform Pultdach
- FD — Dachform Flachdach
- 35°-45° — Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- EZ — Anbauzone Einzelhandel gem. textlicher Festsetzung
- Anforderungen an die Gestaltung
- Firstrichtung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete MI1 - MI3

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Nr. 6 - Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die Unterarten von folgenden Vergnügungsstätten, sowohl kerngebiets- als auch nicht-kerngebietstypisch, nicht zulässig:
- Spiel- und Automatenhallen, Casinos
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Wettbüros
- Swinger-Clubs.

Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, wie Diskotheken, Multiplexkinos, Nachtlokale, deren Zwecke nicht auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Bowlingcenter, Billardclubs, Varietés, Nacht-/Tanzbars oder Hochzeitssäle sind in den Ober- und Untergeschossen oder in rückwärtigen Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch in den Erdgeschossen zulässig, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht umsetzbar ist.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
Für das Mischgebiet MI1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Für das Mischgebiet MI2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
Für das Mischgebiet MI3 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet MI1 darf die ermittelte Grundfläche durch die Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen auf maximal 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Grundstücken, welche an zwei Verkehrsflächen angrenzen, ist für den jeweiligen Gebäudeabschnitt die jeweils angrenzende Verkehrsfläche maßgeblich. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Bauweise

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Von der festgesetzten Baulinie dürfen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO die Gebäude max. bis 1/3 ihrer Breite und bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zurückspringen.

Bauzone EZ

In der Bauzone EZ sind eingeschossige Anbauten lediglich für Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von der Festsetzung ausgenommen und bleiben zulässig.

Für die eingeschossigen Anbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf max. 0,8 zulässig.

Festsetzung einer Bedingung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Jüchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind die Hauptgebäude mit Satteldächern mit 35° bis 45° Dachneigung zu versehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Dachaufbauten

Im Plangebiet sind Dachaufbauten zulässig. Die Dachaufbauten müssen zur äußeren Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,25 m haben.

Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Geschossigkeit ist zwingend einzuhalten.

Kennzeichnungen

Grundwasser

Der vollständige 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 Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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 Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Erdbebengefährdung des Geologischen Dienstes NRW hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) 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. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Immissionskonflikte durch haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich

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 (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros oder Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2	Spalte 2
Schall-leistungs-pegel LWA (dB)	Abstand (m) MI	Abstand (m) WA	Abstand (m) WR
36,00000	0	0,10000	0,80000
39,00000	0	0,50000	1,20000
42,00000	0,3	0,90000	1,90000
45,00000	0,6	1,40000	3,00000
48,00000	1,1	2,20000	4,50000
51,00000	1,7	3,40000	6,70000
54,00000	2,6	5,20000	9,70000
57,00000	3,9	7,60000	13,90000
60,00000	5,9	10,90000	19,70000
63,00000	8,6	15,60000	25,40000
66,00000	12,3	22,20000	31,80000
69,00000	17,6	27,30000	40,80000
72,00000	23,7	34,40000	53,60000
75,00000	29,4	44,60000	71,70000
78,00000	37,4	58,90000	97,10000
81,00000	48,8	79,20000	132,70000
84,00000	64,9	107,70000	182,20000
87,00000	87,6	147,50000	250,40000
90,00000	119,5	202,60000	343,30000

Artenschutz

Zum Schutz potenzieller Brutvogelvorkommen in den Baumbeständen, Hecken und Gehölzgruppen dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte vorgenommen werden. Falls diese unvermeidlich sein sollten, muss vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt werden.

Die Schuppen, Nebengebäude, leerstehende Gebäude und dgl. im Änderungsbereich sind als potenzielle Quartiere insbesondere für Zwergfledermäuse anzusehen. Daher ist bei Umbau- und Rückbauarbeiten zuvor zu kontrollieren, ob ein Besatz mit Fledermäusen in Spalten, Dachbereichen, hinter Wandverkleidungen und ähnlichem gegeben ist.

Kampfmittel und Erdarbeiten

Luftbilder aus dem Jahr 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Plangebiets auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Jüchen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Diese Maßnahmen dienen der Gefahrenprävention.

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.

Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Garzweiler

Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zurzeit gültigen Fassung

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen bzw. EN ISO-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Jüchen im Amt 61 eingesehen werden.

Übersichtsplan

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 "Bärenstraße" im Ortsteil Hochneukirch Bereich Hochstraße/Bärenstraße

Maßstab 1:500

Stand: 30.08.2022

---

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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jüchen am ..... in der Zeit von ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. 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 .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)

5. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... durchgeführt.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)

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 .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....

(Harald Zillikens)