



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN  
UND HINWEISE**

**zur**

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017  
„Bärenstraße“ - Bereich Hochstraße/Bärenstraße -**

**im Ortsteil Hochneukirch**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO)

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.

#### 1.2 Mischgebiete MI1 - MI3 (§ 6 BauNVO)

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.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 Abs. 1 BauNVO, i.V.m § 19 Abs. 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

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.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 18 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB i.V. m § 18 Abs. 2 BauNVO)**

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.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)**

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.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

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.

## **5. Bauzone EZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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.

## **6. Festsetzung einer Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

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.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

### **1. 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.

### **2. Dachbegrünung**

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

### **3. 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels 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
Schallleistungspegel	Abstand [m]	Abstand [m]	Abstand [m]
$L_{WA}$ [dB]	MI	WA	WR
36	0	0,1	0,8
39	0	0,5	1,2
42	0,3	0,9	1,9
45	0,6	1,4	3,0
48	1,1	2,2	4,5
51	1,7	3,4	6,7
54	2,6	5,2	9,7
57	3,9	7,6	13,9
60	5,9	10,9	19,7
63	8,6	15,6	25,4
66	12,3	22,2	31,8
69	17,6	27,3	40,8
72	23,7	34,4	53,6
75	29,4	44,6	71,7
78	37,4	58,9	97,1
81	48,8	79,2	132,7
84	64,9	107,7	182,2
87	87,6	147,5	250,4
90	119,5	202,6	343,3

### 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 Geräuschemissionen 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.