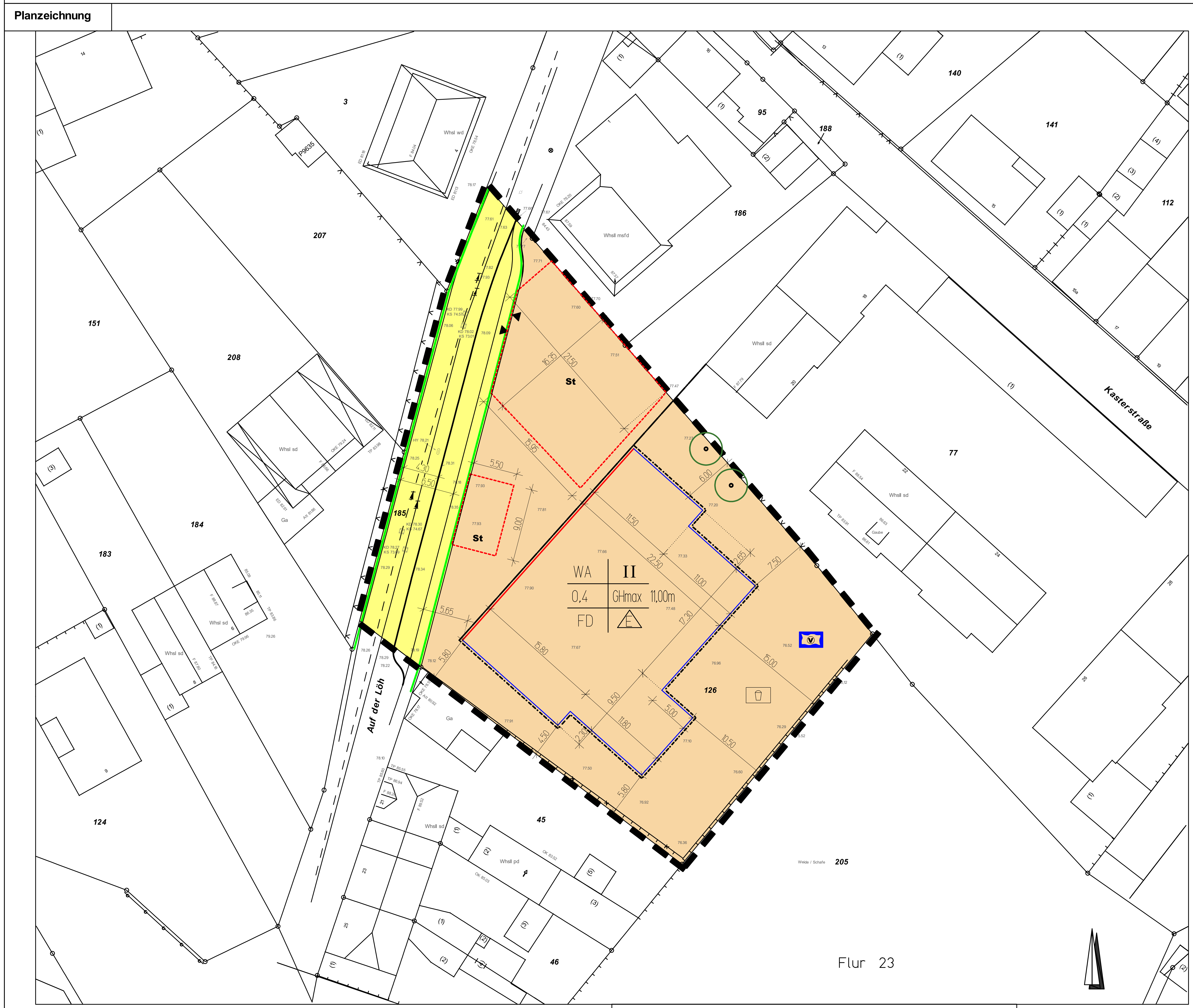
Bebauungsplan Nr. 076 "Auf der Löh"

-Flurstück 126, Bereich zwischen "Auf der Löh" Nr.1 und "Auf der Löh" Nr.21

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschoss als Höchstzahl

GHmax max. Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

△E Nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

FD Flachdach

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

Strassenverkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Strassenbegrenzungslinie

▲ ▼ Einfahrt + Ausfahrt

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

⊙ Zu erhaltender Baum im Bestand

Spielplatz

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d des BauGB)

Ⓥ Versickerungsfläche für Regenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Ehemalige Strassenfahrbahnkante

Abwasserkanal Schmutzwasserleitung

Abwasserkanal Regenwasser

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.

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 19(4) BauNVO
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird die max. Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
Für Anlagen im Sinne des § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO, kann die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls bis zu 50% überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

1.3.1 Gebäudehöhe
Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt als Maximalwert.

1.3.2 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, gemessen in der Mitte. Maßgeblich ist die geplante Straßenhöhe gemäß der in den Verkehrsflächen am Straßenrand angegebenen Höhenpunkte.

1.4 Bauweise nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
Innerhalb des Baugebietes ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Im Wohngebäude sind maximal 17 Wohnungen zulässig.

1.6 Stellplätze
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Grünflächen
1.7.1 Erhaltenswerter Baumbestand
Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, bei Abgang ist eine gleichwertige standordgerechte Nachpflanzung vorzunehmen.

1.7.2 Kinderspielflächen
Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird der Nachweis einer Spielfläche für Kinder zu führen sein, der im Süden des Planungsgebietes anzuordnen ist.

1.7.3 Dachbegrünung
Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv zu bepflanzen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie "Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

1.8 Immissionsschutz
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109- 1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018_01 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 dB(A), zu treffen.

Fensterunabhängige Belüftung
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel, bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

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

2.1 Dächer
Der Hauptbaukörper ist mit Flachdach in einer Dachneigung von > 1.5° auszuführen.

3. KENNZEICHNUNG

3.1 Grundwasser
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender 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 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 späterem 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.
Der Grundwasserspiegel wird nach Einstellung der Sümpfungsmaßnahmen erst in Tiefen größer als 10m unter Flur erwartet.
Der Rhein-Kreis Neuss weist darauf hin, dass die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind.

3.2 Starkregenereignisse
Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet NRW veröffentlicht.
Die Hinweiskarten zeigen die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines seltenen (100-jährliches) und eines extremen Ereignisses (hN = 90 mm/qm/h) für das Plangebiet.
Die Starkregengefahrenkarte stellt innerhalb des Bebauungsplanes leidglich eine punktuelle Überflutungsgefährdung durch überdurchschnittliche Regenereignisse dar.
Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks durch die Wohnanlage finden im nordwestlichen Bereich Erdarbeiten statt. Hierbei wird eine Modellierung der Geländeoberfläche stattfinden, wodurch bei einem Starkregenereignis kein stehendes Wasser auf dem Grundstück zu erwarten ist. Durch den zukünftigen Hoch- und Tiefbau der Maßnahme wird es zwangsläufig zu einer Versiegelung des Plangebietes kommen. Als Gegenmaßnahmen sind eine weitestgehende Dachbegrünung, sowie eine Versickerungsfläche auf der rückseitigen Fläche zur Weide hin geplant und vorgesehen.
Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenereignisse auszuschließen.

3.3 Erdbebengefährdung
Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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".

(3.3 Erdbebengefährdung - Fortsetzung)
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

3.4 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. 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 ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens oder der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

a) geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
b) strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

3.5 Bodenverwertung bzw. -entsorgung
Während der Geländearbeiten wurden Auffüllungen mit Bauschutt- und Schlackebeimengungen, sowie natürlich gewachsene Böden erbohrt. Rechtzeitig vor Baubeginn sollten die Auffüllungen einer Deklarationsanalyse zur abfallrechtlichen Bewertung unterzogen werden, bei der der Aushub gemäß LAGA Boden und auf die Restparameter nach Deponierverordnung (DepV) untersucht und eingestuft werden.

3.6 Kampfmittel
Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird auf Folgendes hingewiesen:
Die Luftbildauswertung für das beantragte Planungsgebiet zeigt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dennoch ist es nicht ganz auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

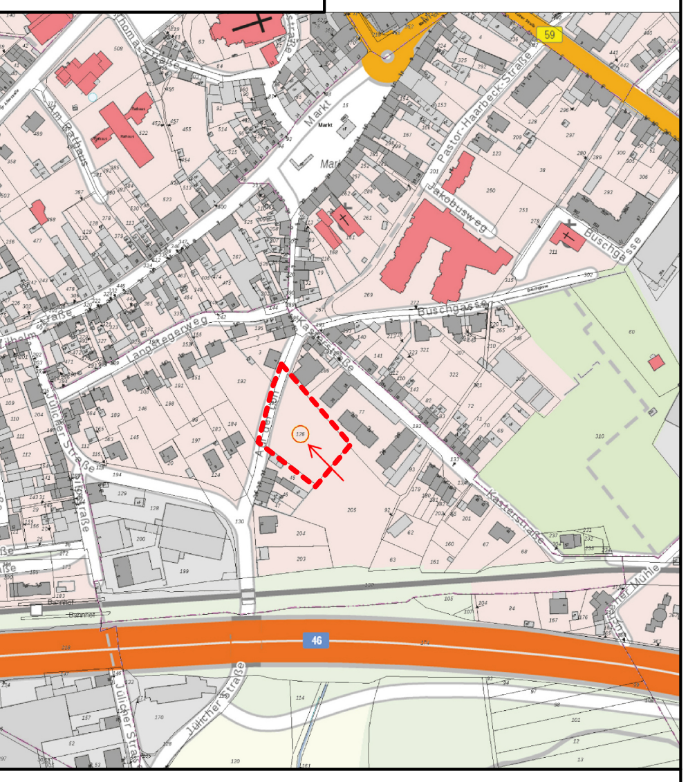
3.7 Bodendenmäler
Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind d??e ausführenden Baufirmen bzw. die 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. HINWEISE
4.1 Artenschutz
Durch die Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche geht eine Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse verloren. Quartiere oder Brutstätten werden aber nicht vernichtet. In einer Art-für-Art-Betrachtung von vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten wird festgestellt, dass der Verlust vor allem für den Bluthänfling relevant sein könnte, aber auch nicht in einem Umfang, dass dies eine Kompensationsverpflichtung begründen würde. Es besteht kein Erfordernis, weitergehende Untersuchungen zu Klärung der Sachlage (Stufe II) durchzuführen. Artenschutzrechtliche Regelungen stehen dem Bauvorhaben somit nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt zwar in einem innerstädtischen Umfeld, das ohnehin vielen Störwirkungen ausgesetzt ist, aber die rückwärtig liegenden Flächen können innerhalb des Ortes als sehr ungestörte Zonen gelten. Insbesondere gilt dies für nächtliche Beleuchtung. Dieser Punkt ist nicht nur für Fledermäuse, sondern auch für besonders viele nachtaktive Insekten (z.B. geschützte Nachtfalterarten) von Bedeutung, die sich durch nächtliche Beleuchtung aus ihren Lebensräumen herauslocken lassen, was für sie in der Regel tödlich endet. Diese Insekten bieten auch eine wichtige Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse.
Es wird daher darauf hingewiesen, dass der rückwärtige Bereich hinter dem Baugrundstück zum Schutz von Fledermäusen und Insekten vor nächtlicher Beleuchtung geschützt werden sollte. Auf der Straßenseite ist dies nicht von Bedeutung.
Gehölz und Fällarbeiten dürfen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten, erfolgen.

4.2 Verkehr
Es wurde ein Verkehrsgutachten durch das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen aus Aachen am 09.02.2022 durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen von der Infrastruktur der näheren Umgebung aufgenommen werden wird. Insbesondere durch die Fahrbahnverbeiterung um zwei Meter von derzeit i. M. ca.4,43m auf zukünftig i. M. ca.6,55m wird das ruhende und fließende Verkehrsaufkommen entspannt. Der Bürgersteig erfährt eine Verbreiterung von 1,20m auf 1,50m für den Personenverkehr. Die gesamte Straßenzone erweitert sich somit auf gut 8,00m.

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), in der zurzeit gültigen Fassung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01.01.2019, in der zurzeit gültigen Fassung.

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)

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

Bebauungsplan Nr. 076 "Auf der Löh"
-Flurstück 126, Bereich zwischen "Auf der Löh" Nr.1 und "Auf der Löh" Nr.21

Maßstab 1:250 748\BP JUE\b-plan2-hilf Stand: 03.03.2023