



Bebauungsplan Nr. 8 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Jüchen"

-Neusser Straße (B 59) - Neusser Straße - Bahnlinie Mönchengladbach-Köln im Ortsteil Jüchen-

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen sowie Hinweise und Kennzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“, in Kraft seit 14.12.1999, sowie dessen 1. Änderung, in Kraft seit 12.01.1995, bleiben unberührt.

Baunutzungsverordnung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Jüchen“ ist unter der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt und bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist unter der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) aufgestellt und bekannt gemacht worden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 inklusive der 1. Änderung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Anhangs 1 des Abstandsclassendes des MUNLV 2007 (RuErt. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 des Abstandsclassendes des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche im Anhang 1 des Abstandsclassendes des MUNLV 2007 mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs 1 des Abstandsclassendes des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Jüchener Sortimentsliste (*) zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Jüchen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig.

(*) Jüchener Sortimentsliste

Folgende Hauptsortimente sind nicht zulässig:

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente	
Blumen (aus 47.76.1)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (47.73)
Drogerie, Kosmetik / Parfümerie (47.75)	Zeitung / Zeitschriften (47.62.1)
Nahrung- und Genussmittel (47.2)	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.76.2)
Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik (47.78.1)	Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
Bekleidung (47.71)	Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (47.62.2)
Bücher (47.61, 47.79.2)	Schuhe, Lederwaren (47.72)
Elektrokleingeräte (aus 47.54)	Spielwaren (47.65)
Glas / Porzellan / Keramik (47.59.2)	Sportartikel (aus 47.64.2)
Haus- / Bett- / Tischwäsche (aus 47.51)	Uhren / Schmuck (47.77)
Hausrat (aus 47.59.9)	Unterhaltungselektronik / Neue Medien (47.43, 47.63, 47.41, 47.78.2, 47.42)
Heimtextilien / Gardinen (aus 47.53, aus 47.51)	Waffen / Jagdbedarf / Angelbedarf (aus 47.78.9, aus 47.64.2)
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Melanware für Bekleidung und Verbraucherschutz (aus 47.51)	Wohneneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände (47.78.3, aus 47.59.9)
Medizinische und orthopädische Geräte (47.74)	

Untergeordnete, zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Anteil zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gem. Jüchener Sortimentsliste bis zu einer Größenordnung von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente, zulässig.

Untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig,

- wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und
- wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie
- wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

Verknüpfungsstellen
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (6) 2 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verknüpfungsstellen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
(§ 19 (4) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert und dabei bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

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 Bodenversorgungen 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 Erdarbeiten 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.

Kampfmittel

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

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

Bodendenkmäler

Gemäß § 16 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 Maßnahmensträger 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.

Übersichtsplan



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

Bebauungsplan Nr. 8 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Jüchen"
-Neusser Straße (B59) - Neusser Straße - Bahnlinie Mönchengladbach-Köln im Ortsteil Jüchen-

Maßstab 1:1000

Stand: 18.01.2024

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 amgem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

(Harald Zillikens)

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zurgem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

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. Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurde zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

(Harald Zillikens)

5. 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)

6. Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein und wird hiermit ausfertigt.

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)