Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)

Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hasel, Faulbaum, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Hundsrose (2 x verschult, ohne Ballen, 100–150 cm)

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 6,00 m erreichen. Um den Mast Nr. 173 herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die Leitung und der Maststandort Nr. 173 müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. In den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind die Endwuchshöhen so zu staffeln, dass die Gehölze durch einen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung nicht gefährden können.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Die geplante Bepflanzung entlang der L 71 ist anhand eines Bepflanzungsplanes mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Zweigstelle Mönchengladbach, abzustimmen.

Auf einer 1.800 m² großen Teilfläche im Süden des Plangebietes werden folgende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten (Continuous ecological functionality-measures -CEF-Maßnahmen-) durchgeführt:

- Entwicklung einer Brache mit Gräsern, Stauden und punktuellem Gehölzaufwuchs auf insgesamt 1.600 m²
- Anlage eines Blühstreifens mit jährlicher Mahd auf insgesamt 200 m²
- Anlage einer Flachwassermulde auf insgesamt 200 m²
- Anlage eines Totholzhaufens auf insgesamt 20 m²

Hinweise:

Kampfmittel
Die vorliegenden Informationen der Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, geben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Bodenschutz / Altablagerung Jü-0157,00
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.
Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. 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 Schmiermittel,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Altablagerung Jü-0157,00 tangiert. Es handelt sich hierbei um eine Aufschüttung, deren Auffüllungsmaterial aus Bodenaushub teilweise mit Beton- und Ziegelbruchanteilen sowie geringfügigen Schlackeresten besteht. Aushubarbeiten im Rahmen der Straßenumbaumaßnahme im Bereich der Altablagerung sind durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu begleiten. Der Aushub ist entsprechend den technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) zu entsorgen.

Grundwasser, Möglichkeit von Bodenbewegungen
Im Plangebiet sind, bedingt durch die Sümpfungsmaßnahmen des Rheinischen Braunkohlentagebaus, die Grundwasserstände derzeit abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Für die Planung von Bauvorhaben wird auf die Karte des Rhein-Kreises Neuss, Amt für Umweltschutz „Grundwasserstände unter Flur, Bergbaulich unbeeinflusst, Stand 1953“ verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Jüchen einsehbar ist.
Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstücks 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, Abteilung 5, Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf. Voraussetzung für entsprechende Auskünfte sind die sog. Gauß-Krüger-Koordinaten (Hoch- und Rechtswerte).

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen 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 sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen

Humose Böden
Die RWE Power AG hat darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodendenkmalpflege
Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zu verweisen.
Die Erschließungsmaßnahmen sind durch die Außenstelle Overath des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0 / Fax: 02206/9030-22) zu begleiten. Der Termin des Beginns der Erdarbeiten ist mindestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (= Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und Gebieten mit relativ flachgründigen Sedimentbecken) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdebenegebieten, Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten, Fassung April 2005).

110-kV-Hochspannungsfreileitung Dülken-Erftwerk
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschießenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Beteiligung des Landesbetrieb Straßenbau NRW
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Zweigstelle Mönchengladbach, zu beteiligen.

Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung West
Werden Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Werbe- und Antennenanlagen geplant und realisiert, die einzelne oder zusammen die festgesetzte Gebäudehöhe (12,00 m über OKFF) übersteigen, ist dies in jedem Einzelfall mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, abzustimmen.

Zeichnerische Festsetzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

§5 Abs.. 2 Nr.2 und Abs. 4.
§9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

§9(1) Nr.1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	, als Höchstmaß
EG.	Erdgeschoß	
OKFF	Oberkante des fertigen Fußboden	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9(1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§9(1) Nr.15 BauGB

ö Grünflächen öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9(1) Nr.20 und 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.3

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§5 Abs3 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Ausgewiesene Fläche

Zweckbstimmung

Ablagerung

Sonstige Planzeichen

§9(1) Nr. 21 und §9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besundere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
(§5 Abs3 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.5 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

Wohngebäude
Garagen u. Nebengebäude
92.74 vorh. Geländehöhe ü. NN
325 Flurstücksnummer
Abbruch
Gully
Baum
Kanaldeckel
Flurstücksgrenze
Gasschieber
Zaun

Übersichtsplan
Maßstab: ohne

Gemeinde Jüchen

B-Plan Nr. 064

"Dreifachsporthalle Gierather Straße, zwischen Gierath und Bedburdyck"

Maßstab 1:250

Stand : 10.02.2010

RECHTSBASIS:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW 2000, Nr. 18, Seite 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBL I S.2350)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (LWG NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

1. Bebauungsplangrundlage
Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
Grevenbroich, den
(Unterschrift ObVI)

2. Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Grevenbroich, den
(Unterschrift ObVI)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Jüchen, den
Der Bürgermeister:
(Harald Zillikens)

4. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Über die Ziele und Zwecke dieser Planung ist die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis unterrichtet worden. Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Jüchen, den
Der Bürgermeister:
(Harald Zillikens)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde 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 bekanntgemacht.
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)

6. erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §4a Abs.3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Jüchen, den
(Der Bürgermeister)
(Harald Zillikens)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Jüchen hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht hierzu.
Jüchen, den
(Der Bürgermeister)
(Harald Zillikens)

8. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Aus diesem Grunde bedarf es nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung des Bebauungsplanes.
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Jüchen, den
(Der Bürgermeister)
(Harald Zillikens)