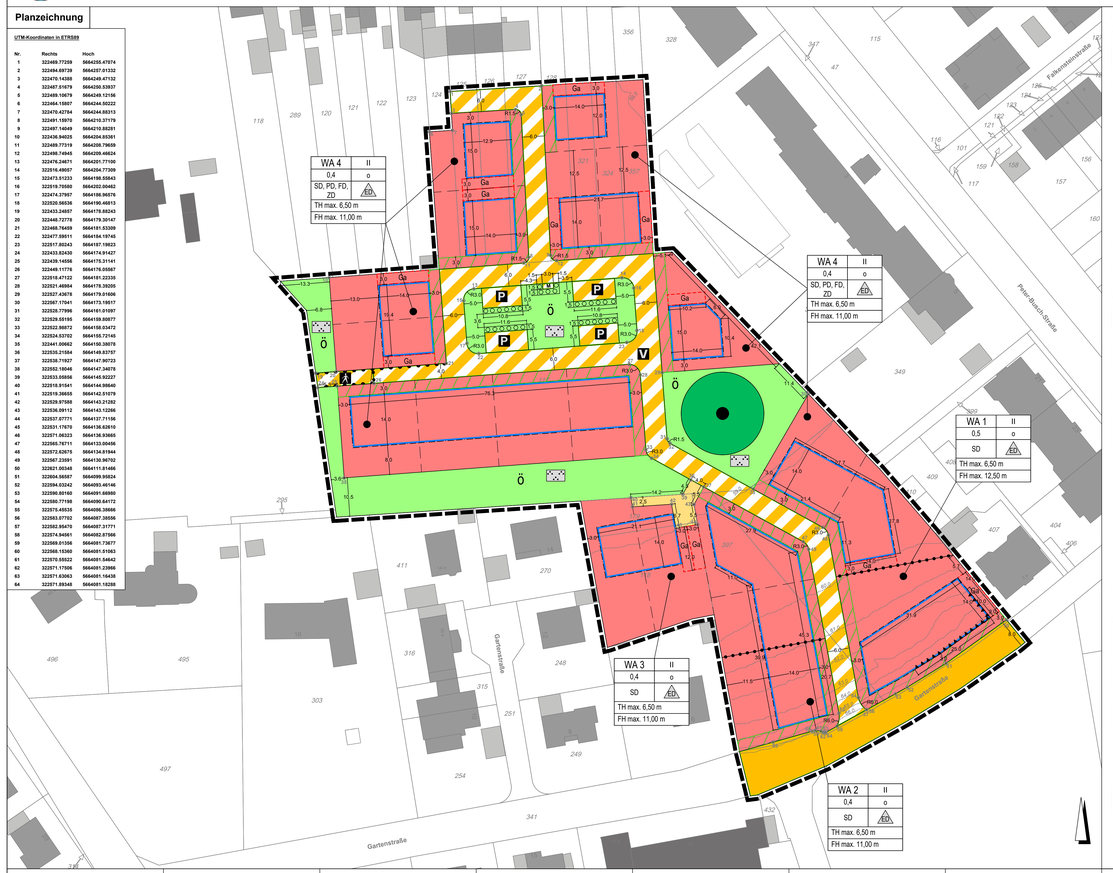
Bebauungsplan Nr. 070 "Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße" im Ortsteil Hochneukirch
-Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB-

Planzeichnung



UTM-Koordinaten in ETRS89

Nr.	Rechts	Hoch
1	32469.77259	5664205.47674
2	32494.69739	5664257.01332
3	32470.14088	5664349.47132
4	32487.51679	5664250.53937
5	32489.15679	5664249.12156
6	32464.18867	5664244.50222
7	32470.42784	5664244.83013
8	32491.18970	5664210.37179
9	32497.14049	5664210.88281
10	32436.84025	5664084.85361
11	32489.77319	5664206.79659
12	32489.74945	5664209.46624
13	32476.24671	5664251.77100
14	32516.48607	5664264.77309
15	32473.51233	5664198.55843
16	32519.70580	5664202.00462
17	32474.27957	5664186.95578
18	32520.58536	5664190.46813
19	32433.24857	5664178.88243
20	32442.72778	5664179.30147
21	32466.76409	5664181.53309
22	32477.89511	5664164.18745
23	32517.85243	5664187.19823
24	32433.82430	5664174.91427
25	32439.14556	5664175.31141
26	32449.11776	5664176.05587
27	32519.47122	5664181.23335
28	32521.46964	5664178.39205
29	32527.43678	5664179.01506
30	32587.17641	5664173.15017
31	32528.77996	5664161.01097
32	32539.39195	5664159.69077
33	32522.88872	5664158.03472
34	32524.53702	5664155.72145
35	32441.09862	5664150.38879
36	32539.21584	5664149.83797
37	32539.17627	5664147.90723
38	32592.19046	5664147.34878
39	32533.09556	5664145.92237
40	32519.81541	5664144.98640
41	32519.36655	5664142.91979
42	32520.97588	5664142.21282
43	32536.99112	5664143.13266
44	32537.87771	5664137.71156
45	32591.17679	5664136.63610
46	32571.66323	5664136.93665
47	32585.76711	5664133.95456
48	32572.82673	5664134.81944
49	32587.23061	5664130.96703
50	32621.06348	5664111.81466
51	32604.86587	5664099.99824
52	32599.63242	5664093.46146
53	32590.80160	5664091.68980
54	32580.77188	5664086.64172
55	32575.45635	5664086.36666
56	32593.07762	5664067.36556
57	32582.86479	5664067.37771
58	32574.84561	5664062.85864
59	32568.53886	5664062.08477
60	32568.15360	5664061.51063
61	32570.93522	5664061.54642
62	32571.77056	5664061.25966
63	32571.63063	5664061.16438
64	32571.89348	5664061.15238

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- TH — Traufhöhe, als Höchstmaß in müNHN
- GH — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in müNHN
- o — offene Bauweise
- SD — Dachform Satteldach
- ZD — Dachform Zeltdach
- PD — Dachform Pultdach
- FD — Dachform Flachdach
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen, Carports und Stellplätze

Sonstige Planzeichen

- M — Müllabstellplatz
- Vorgartenbereiche
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenz- ung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- geplante Grundstücksgrenzen
- maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 in dB (A)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

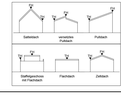
Grundflächenzahl (GRZ):
Es wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die privaten Straßenverkehrsflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Höhe der baulichen Anlagen:
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufstehenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Bei Stellplatzgeschossen ist die Traufhöhe die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingebaute Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochstehenden Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Firsthöhe der Dachabschluss des obersten Geschosses.



Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe an der Straßengrenze (Oberkante Rasenbord) an der das Grundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist der Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, maßgeblich. Bei der erschließenden Straße handelt es sich um die Straßenverkehrsfläche, bei der die Zuwegung zur Hauptzufahrt anschließt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,00 m ist allgemein zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse:
Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Staffelgeschosse:
Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die von der jeweiligen Haupterschließung abgewandten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Standerker, Erker, bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 % der Gebäudebreite bzw. -länge sind.

Terrassen- und Terrassenüberdachungen sowie Balkone und Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um maximal 2,00 m überschreiten. Von dieser Ausnahme ausgenommen sind die Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu wahren.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (vom 05.10.2022, Bericht-Nr. VI, 8026-1.1) folgende Festsetzungen getroffen:

Schallschutzmaßnahmen - Verkehrslärm

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) vorzusehen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ [1]

Dabei ist:

La	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-01.

Schallschutzmaßnahmen - Lüftungseinrichtungen

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind der nachfolgenden Bekarte zu entnehmen:

Es wird darüber hinaus auf die schalltechnische Untersuchung der Fa. Peutz Consult GmbH mit Datum vom 05.10.2022 verwiesen.

Schallschutzmaßnahmen - stationäre Geräte und Maschinen

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimageräten, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Schallleistungspegel L_{WA} [dB]	Abstand [m]
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,8

Es wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 20.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu verweisen.

Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländergemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

Garagen, Carports und Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch im festgesetzten Vorgartenbereich errichtet werden, sofern die Festsetzungen zu Vorgartenbereichen eingehalten werden.

Der Abstand zwischen der an der Zufahrtsseite gelegenen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen und Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze durch Garagen, Carports und Stellplätze um bis zu 2,00 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Geräteboxen dürfen einen umbauten Raum von insgesamt 75 m³ nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die maximal zulässige Grundflächenzahl einzuhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Vorgartenbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) und private Hausgärten

Die in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sollte der Bauherr nicht unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, so erweitert sich die Vorgartenfläche bis zum Bauköper.

Eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die fächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sowie Kunstrasen ist unzulässig.

Zufahrten zu Garagen und Carports, Stellplätze, erforderliche Zuwegungen zur Hauseingangstür sowie Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig. Durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen dürfen maximal 50% der festgesetzten Vorgartenbereiche in Anspruch genommen werden.

Bei Eckgrundstücken ist die Fläche als Vorgartenbereich definiert, die an die erschließende Straße angrenzt. Die Gestaltung des zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiches entlang der übrigen Verkehrsflächen kann von den Festsetzungen für Vorgartenbereiche abweichen.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie mit Sträuchen, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen.

Als Teil des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Antragsteller hat mit dem Freiflächengestaltungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen und darzustellen.

Öffentliche Grünflächen

Im Baumbestand ist ein Brutkasten für Stare zu platzieren.

Pflanzbindung

Der als Pflanzbindung in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum (Kastanie) ist der Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Baordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung von Doppelhaushälften

Doppelhaushälften sind in Außenflächenmaterial, Farben, Gebäudehöhe (Sockel-, Wand-, Traufe- und Firsthöhe), Dachneindeckung und Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.

Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°, Zelt- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

Dacheindeckung und Dachbegrünung

Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln in den Farbtönen anthrazit, braun oder rot auszuführen. Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Glasierte Dacheindeckungen, von denen in der Regel eine unangenehme Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.

Flachdächer von Hauptbaukörpern sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich auf Satteldächern zulässig. Sie dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudebreite (als Einzelgaube oder summiert bei mehreren Gauben) nicht überschreiten.

Es ist jeweils mindestens ein Abstand auf der Dachfläche von 1,00 m zum First einzuhalten.

Auf einem Gebäude sind nur einheitliche Dachgauben (Form und Material) zulässig.

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer, Titan-Zink etc.) einzudecken.

Überstehende angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Geschossigkeit ist zwingend einzuhalten.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf allen Dachformen zulässig.

Fassadenmaterialien

Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in weißer bis grauweißer Farbe sowie Klinker bzw. Backstein mit matter Oberfläche zulässig. Als untergeordnetes Material kann anderfarbiger Putz sowie Holz und Ziink verwendet werden.

Nicht zulässig sind:
- Maschinen von Putzfassaden und Verblendsteinfassaden sind zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mindestens 5,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptbaukörper anzupassen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich laubende Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune und Erschließungsanlagen 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 Bodenkenntnisfpege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Einbruchschutz

Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfiehlt:

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.

Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.

Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Umnutzungsphase.

Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter der Ruftnummer (02131) 300 - 25512 erfolgen.

Tagebaubedingte Staub- und Geräuschimmissionen

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann es wegen des nahe gelegenen Tagebaus 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, die als störend empfunden werden.

Hinweise

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Avifauna:
Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, wird vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt.

Fledermäuse:
Ein zuminderst temporäres Quartiervorkommen von Fledermäusen ist in den Gehölzen des Geltungsbereichs nicht gänzlich auszuschließen, v.a. in der zentral stehenden Eiskastanie sowie in einer Spechthöhle an einem Kirschbaum innerhalb der angrenzenden Privatgärten. Im Vorfeld von Rodungen, ungeachtet der Jahreszeit, ist eine Besatzkontrolle durch einen Fachbiologen sowie ggf. eine anschließender Verschluss von potenziellen Quartierstrukturen durchzuführen.

Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiervorkommens in den betreffenden Gehölzen ist die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. In der Regel sind die Rodungen einzuleiten, bis die Fledermäuse eigenständig ausgeflogen sind und ein Ausgleich in Form von künstlichen Quartieren (Fledermauskästen) ist vorzunehmen.

Kennzeichnungen

Grundwasser

Das gesamte Plangebiet 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 Sümpfungsmaßnahme 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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Hoppbruch".

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 der 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, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt: Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsgebiete, 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".

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.

Immissionsschutz - Gewerbliche Vorbelastung

Das im Bebauungsplan festgesetzte WA ist an den durch ▲▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenabschnitten durch Geräusche gewerblicher Nutzung vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit von Geräuschen wird im Sinne der Pflicht zur gegenseitige Rücksichtnahme im Tageszeitraum mit einem Zwischenwert von 57 dB(A) festgelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

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.

1. Liegenschaftskataster/Geometrische Eindeutigkeit

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

..... den .....

.....
(Harald Zillikens)

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 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. Erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit von ..... bis zum ..... erneut 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)

5. 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)

6. Behördenbeteiligung

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

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jüchen hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Jüchen, den .....

Der Bürgermeister:

.....
(Harald Zillikens)

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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. 070 "Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße" im Ortsteil Hochneukirch
-Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB-

Maßstab 1:500

Stand: 06.03.2023