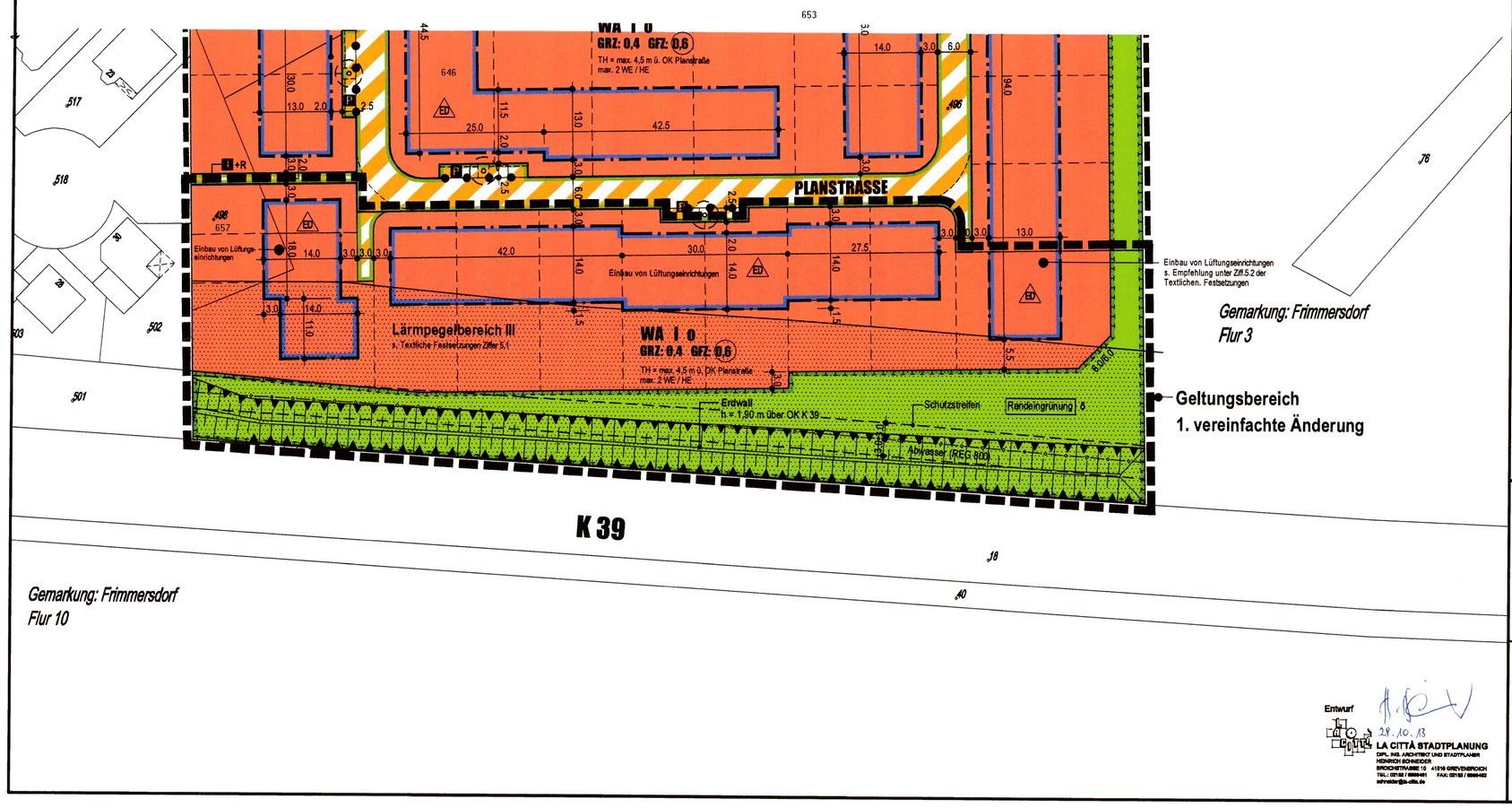
STADT GREVENBROICH STADTTEIL FRIMMERSDORF
BEBAUUNGSPLAN F 21 'AM GLOCKENSTRAUCH' . Ausfertigung
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 ABS. 1 BauGB

N

M. 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
2. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
3. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachungen 22.01.1991 (BGBl. I S.58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 07.03.1995 GV NW S. 218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

z.B.: I — Zahl der Vollgeschosse

z.B.: 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.: (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

o — offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkfläche

V — verkehrsberuhigter Bereich

A +R — Fuß und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche — ö = öffentlich

Parkanlage

z.B. Randeingrünung — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Kennzeichnung Lärmpegelbereich III

Einbau von Lüftungseinrichtungen s. Empfehlung unter der Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen

Erdwall

Straßenbaum (hinweisliche Darstellung)

max. H — maximale Gebäudehöhe

OK — Oberkante

WE — Wohneinheit

HE — Hauseinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung

Bestandsangaben

Wohngebäude

Garage

Flurgrenze

594 — Flurstücksnummer

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 05.12.2013 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 19.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
Grevenbroich, 03.02.14
Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.11.2013 . . . . hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.11.2013 bis 20.12.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Grevenbroich, 03.02.14
Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 (3) BauGB am 26.02.14 ortsüblich bekannt gemachtworden.
Grevenbroich, 26.02.14
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 05.11.2013 die Auslegung dieses Planes beschlossen.
Grevenbroich, 05.11.13
Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. mit § 7 und § 41 GO NW am 19.02.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Grevenbroich, 19.02.14
Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Grevenbroich, 29.10.13
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf
28.10.13
LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH ADMIRASZER
BÖCKERTSTRASSE 13 · 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02181 / 5990480 FAX: 02181 / 5990482
admiraszer@la-citta.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50% Länge der dieser Baugrenze zugewandten Gebäudewand überschreiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Randeingrünung'

Das geplante Wohnbaugebiet ist in östlicher und südlicher Richtung einschließlich des geplanten Lärmschutzwalls durch eine naturnahe Hecke gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu begrünen. Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls und der vorgelagerten Flächen sind für die Anpflanzung ausschließlich strauchartig wachsende Gehölze zu verwenden.

Pflanzenliste - Auswahlliste (nicht abschließend)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hei. 150/200 cm
Acer campestre	Feldahorn	Hei. 125/150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 125/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	Str. 100/150 cm
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Str. 100/150 cm
Fraxinus excelsior	Esche	Hei. 150/200 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Str. 100/150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei. 150/200 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hei. 150/200 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 100/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 150/200 cm
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 100/150 cm

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen Im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich III

Die so ▨ gekennzeichneten Bauflächen befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109. Für Außenwände, Fenster- und Fenstertüren bestehen keine weitergehenden Anforderungen, die über standardmäßige Bauausführungen hinausgehen.

Für Dächer ausgebauter Dachgeschosse, die nicht massiv ausgeführt werden, ist ein bewertetes Schalldämmmaß von R'w ≥ 40 dB erforderlich.

5.2 Empfehlungen zu Lüftungseinrichtungen

Es wird empfohlen, innerhalb der so ▨ gekennzeichneten Bereiche in den Schlafräumen der Dachgeschosse fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht durch Rollladenkästen verschlechtert wird.

6. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind externe Kompensationsmaßnahmen westlich des Plangebietes (Flurstück 108 in der Gemarkung Frimmersdorf, Flur 10) vorzunehmen.
Der für die Umsetzung dieser Maßnahmen erforderliche Grundbesitz wird von der Stadt Grevenbroich zur Verfügung gestellt.

B. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Der ehemalige Tagebaurand verläuft durch das Plangebiet. Somit steht in einem Teil des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, ist daher folgendes zu beachten:

- Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.

- In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist für jedes Bauvorhaben durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen wobei die Untersuchungstiefe bei den Bohrungen von 6 m und bei den Sondierungen von 10 m nicht unterschreiten darf. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C. HINWEISE

1. Grundwasserabsenkungen
Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel auf den Stand vor dem Beginn der Sümpfungs-maßnahmen zu rechnen.

2. Boden
Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.
Der Rhein-Kreis Neuss 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 Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

3. Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum
Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampfniederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

4. Schutz der vorhandenen Gehölze
Zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 zu beachten sowie die Empfehlungen gemäß der RAS-LP-4 einzuhalten.

5. Artenschutz
Zur Schonung von Brutstätten wildlebender Vogelarten sind die zur Rodung von Gehölzbeständen erforderlichen Maßnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen; die Auflage dient der Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

6. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie zur Unterklasse S. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall ‚Erdbeben' nachzuweisen und die Ausführungshinweise der DIN 4149 zu berücksichtigen.

7. Baugrube / Abdichtung der Kellerräume / Drainage
Baugruben mit Tiefen über 1,75 m sind unter einem Winkel von 45° anzulegen. Bei längeren Standzeiten sind die Böschungen mit Baufolien gegen Niederschläge zu schützen. Die Baugrube sollte erst unmittelbar vor Baubeginn, möglichst bei trockener Witterung, geöffnet werden. Anfallendes Tagwasser ist im Bauzustand über eine offene Wasserhaltung (Pumpensumpf) zu fassen und abzuleiten. Oberflächenwasserzuflüsse in offenen Baugruben sind zu verhindern. Der Aushub hat rückschreitend mit einer zahnlosen Baggerschaufel zu erfolgen. Die freigelegten Flächen innerhalb der wasserempfindlichen REKU-Schicht sind umgehend mit der Polsterschicht zu ballastieren. Durch Niederschläge aufgeweichte Böden sind auszutauschen. Die freigelegten Aushubsohlen innerhalb der Terrassensedimente bzw. sandig-kiesiger Lagen innerhalb der Auffüllungen sind intensiv nachzuverdichten.

Bei einer Ausführung einer Drainage genügt ein Schutz der Wände und Bodenplatte gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht drückendes Wasser nach DIN 18195.
Falls einer Drainage nach DIN 4095 behördlicherseits nicht zugestimmt wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht erfolgen kann, sind die Kellerräume gemäß DIN 1895 gegen drückendes Wasser wasserundurchlässig (z.B. ‚Weiße Wanne') auszuführen.

8. Bodendenkmalpflege
Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Schutz vorhandener Leitungen
Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene unter- und überirdische Leitungen. RWE Power AG weist darauf hin, dass zum Schutz der Leitungen und Maststandorte folgende Punkte zu beachten sind:
- Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit, auch mit schwererem Gerät, zugänglich bleiben.
- Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Freileitungen dürfen nur unter vorheriger Abstimmung und Einweisung durch die für den Betrieb zuständigen Abteilung der BOWA (heute: Abteilung PCW) erfolgen.
- Im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen ist von der Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern abzusehen.

10. Hinweis auf DIN - Vorschriften
Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN - Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

11. Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf das ‚Merkblatt für Baugrundeingriffe' zu beachten (www.bezreg.nrw.de/ordnung, gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).