

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Bauutzungsverordnung
Oberbaubare Grundstückfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
Garagen sind unterhalb der Geländefläche sowie im Vorgartenbereich nicht zulässig.
Garagen sind unter Einhaltung von 6,00 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstucksgrenzung eine Fläche von 1,5-2,0 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Hecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zum Schutz vor Wind, Lärm und Dauerhaft zu erhalten. Die Befruchtung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbaubeginn auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinblutiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang des Entwässerungsgrabens wird zur Ortsrandbegrenzung ein Pflanzstreifen von 5 Meter Breite festgesetzt, der gemäß beigefügtem Pflanzschema mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:
Obstbäume: Apfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen
Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Erle
Sträucher: Roter Hortriegl, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundrose, Hasel.

Die Befruchtung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:
Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 80 - 100 cm

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a
Die 1.463 qm große Teilfläche der städtischen Parzelle Nr. 55, Gemarkung Kapellen, Flur 1 dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich der Ergänzungssatzung Gruißsem. Der öffentliche Verkehrsfläche werden 30% also 439 qm zugewordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 70% also 1.024 qm zugewordnet. Die Ausgleichsfläche für die privaten Bauflächen wird anteilig den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugewordnet auf denen Eingriffe erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 BauONW in der Fassung vom 07.03.1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. November 1999 (GV. NRW.S.622)
Dächer
Dachform
Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachaufbauten
- Als Dachaufbauten sind Schiepdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.
- Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Die max. Breite einer einzelnen Dachgaube wird mit 1,80 m festgesetzt.
- Zwischen zwei Dachgauben und zu den seitlichen Traufen ist eine Dachfläche in einer Breite von mind. 1,50 m als Abstand einzuhalten.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Gebaubreite
Die Mindestbreite der Wohngebäude wird auf 6,00 m festgesetzt.

C: Hinweise
Denkmalschutz:
Bei Bodenbewegungen auftretende archalogische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1985 (GV. NW.224)) dem Rheinländischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zwischen Luftfahrt:
Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m . NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Hindernisberwachungsbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, ca. 14.250 m vom Flugplatzbezugspunkt entfernt. Befluglungen durch Fluglärm können in dem Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser wird künftig über einen Regenwasserkanal in das Plangebiet begleitende eine Grabensystem mit Einleitung in die Erft entwässert.

Grundwasser:
Im Nahbereich der Erft sind Flurabstände weniger als 1m vorzufinden. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einfüsse verändert sein.
Nach Beendigung der Sumpfungsmonahmen durch RWTE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Ablichtungsmanahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf des Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwasserabdichtung" zu beachten. Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hochwasser:
Der an den Grundstücken entlang verlaufende Entwässerungsgraben kann im Hochwasserfall der Erft in dessen Rückstau stehen.

Bodenschutz:
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 09.05.2003 ergeben, sind zu beachten. So ist insbesondere nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenverfestigungen 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 vor Erosion und Verdichtung zu schtzen. Des weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte in besonderer Weise erfüllen, besonders zu schtzen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturerbes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nahstoffkreislufen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 qm je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzugeben hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschtelt werden sollen die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.



Dieser Plan ist gemäß § 34 (4) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 23.11.2004 aufgestellt worden.
Grevenbroich, 23.11.2004 Ratsherr
Der Bürgermeister

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 34 (6) i.V. mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 23.11.2004 bis 23.11.2004 gegeben.
Grevenbroich, 23.11.2004
Der Bürgermeister

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 34 (6) i.V. mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 23.11.2004 bis 23.11.2004 gegeben.
Grevenbroich, 23.11.2004
Der Bürgermeister

Nach Änderung des Plans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 34 (6) i.V. mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 23.11.2004 bis 23.11.2004 gegeben.
Grevenbroich, 23.11.2004
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diese Satzung gemäß § 88 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NW die gestalterischen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Grevenbroich, 23.11.2004 Ratsherr
Der Bürgermeister

Diese Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grevenbroich, 02.12.2004
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diese Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 23.11.2004 beschlossen.
Grevenbroich, 23.11.2004 Ratsherr
Der Bürgermeister

Für den Entwurf:
Grevenbroich, 06.11.2004
Der Bürgermeister
I.A. Baussessor/in

Die Überbestimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der statbebaulichen Planung werden bescheinigt.
Grevenbroich, 06.11.2004

ffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

- RECHTSGRUNDLAGEN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Federalismusreformbegleitgesetzes vom 05.09.08 (BGBl. I S. 2099)
2. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990
4. Gemeindefrderung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) / GO NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259)

STADT GREVENBROICH
Bundeshauptstadt der Energie
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gruißsem
Gemarkung: Kapellen
Maßstab 1 : 500
Flur: 1
RechtsKlar_Erg.gruißsem.500
Stand der Planunterlage November 2002
Mit dem Inkrafttreten dieser Ergänzungssatzung sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Table with 4 columns: ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE, and FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF. It lists various land use types like 'Kleinstwohngelände', 'Reines Wohngebiet', etc., with their corresponding symbols and codes.

Table with 4 columns: VERKEHRSFLÄCHEN, GRNFLACHEN, and FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD. It lists traffic areas like 'Straenverkehrsflache', green areas like 'Grnflache', and agricultural/forest areas like 'Flache für die Landwirtschaft'.

Table with 4 columns: WASSERFLACHEN UND FLACHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FLACHEN FR AUFSCHTTLUNGEN UND ABRABUNGEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, and BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN. It lists water-related areas, planning symbols like 'Bume zu erhalten', and building regulations like 'Flachdach', 'Satteldach'.

Table with 4 columns: HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN, FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD, and other planning details. It lists utility lines like 'Elektrizitat', 'Gas', and agricultural/forest areas.

Table with 4 columns: ZEICHENERKLARUNG FR BESTANDSANGABEN, and other planning details. It lists symbols for 'Wohngebaude', 'Wirtschafts- und Nebengebaude', 'Garage', etc.