

*Rathansitzung
07.12.2006*

SATZUNG

- über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB) und
- über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB)

für den Stadtteil **Gruissem**

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V. mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV.NRW.S.666), hat der Rat der Stadt Grevenbroich am 23.11.2006 folgende Satzung beschlossen:

Der Geltungsbereich der Satzung ist in den nachfolgend abgedruckten Plänen schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Stadtteil: Gruissem
Bezeichnung: Klarstellungssatzung
Druckgenehm. Rhein-Kreis Neuss: DGK 5 (3662)



Stadtteil: Gruissem
Bezeichnung: Ergänzungssatzung
Druckgenehm. Rhein-Kreis Neuss: DGK 5 (3662)



§ 1

Für den Stadtteil Gruissem wird die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt (Klarstellungssatzung). Die genaue Begrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:5000) und der Planzeichnung (Maßstab 1:1000). Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist im Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

§ 2

In den Geltungsbereich des nach § 1 festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden die im beigefügten Lageplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellten Flächen einbezogen (Ergänzungssatzung). Für diesen Satzungsteil werden auf Grundlage von § 34 (4) Satz 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in zeichnerischer und textlicher Form getroffen, die Bestandteil dieser Satzung sind. Des Weiteren wird der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 5 i.V.m. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigegeben.

§ 3

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung getroffen:

A: Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Überbaubare Grundstücksfläche 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 Geländeoberfläche 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 Grundstückseingrünung eine Fläche von 1,5-2,0 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Hecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang des Entwässerungsgrabens wird zur Ortsrandeingrünung 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:

<u>Obstbäume:</u>	Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen
<u>Heister:</u>	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Erle
<u>Sträucher:</u>	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung 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, 60 - 100 cm

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a

Die 1.463 m² große Teilfläche der städtischen Parzelle Nr. 55, Gemarkung Kapellen, Flur 1 dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich der Ergänzungssatzung Gruissem. Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 30% also 439 m² zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 70% also 1.024 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche für die privaten Bauflächen wird anteilig den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet auf denen Eingriffe erfolgen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 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 Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.
- Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge 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.

Gebäudebreite

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

C: Hinweise

Denkmalschutz:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zivilen Luftfahrt:

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

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird künftig über einen Regenwasserkanal in das Plangebiet begleitende 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 Einflüsse verändert sein.

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das 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 Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen 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 schützen. 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 im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandelungseigenschaften, 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 m³ 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, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet 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.

§ 4

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB) für den Stadtteil Gruissem wird hiermit bekannt gemacht.

Die Satzung kann ab sofort im städtischen Verwaltungsgebäude Neues Rathaus, Rathuserweiterungsbau, Ostwall 6, Grevenbroich, Zimmer 212, während der Dienststunden eingesehen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen der Satzung ist gemäß §§ 215, 214 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Stadt Grevenbroich geltend gemacht worden ist.
Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind.
2. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung 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), kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) die Satzung wurde nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht,
 - c) der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Grevenbroich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Grevenbroich, den 28.11.2006

Axel J. Prümm
Bürgermeister