



- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB):**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BauNVO:**  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV):**  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):**  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1990 (GV. NRW. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 498)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW):**  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1. vereinfachte Änderung K 12 „Friedrichstraße“**

**Anmerkung:**  
Es gilt die textliche Festsetzung § 1 Nutzungsart aus dem Ursprungsbebauungsplan weiter. Die §§ 2 Baugestaltung und Baukörper und 3 Außenanlagen werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

**Dächer**

- Dachaufbauten
- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
  - Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
  - Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

**Außenanlagen**

Grenzen private Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche, ist als Einfriedigung eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ergänzend dazu sind als Einfriedigung der Hausgartenbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche auch begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune in gleicher Höhe zulässig. Nicht zulässig sind Sichtschutzstreifen in den Stabgitterzäunen.

Die Grundstücke entlang der Eisenbahnlinie sind lückenlos mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufriedigen.

**Hinweise**

**Grundwasser:**  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohle Tagebau 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. Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinien noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher - vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation - im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten. Im gesamten Plangebiet ist bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ sind 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 des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**Oberflächenwasser:**  
Hausigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Endausbauhöhen sind beim zuständigen Fachdienst Straßenbau bei der Stadt Grevenbroich zu erfragen.

**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, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Artenschutz:**  
Im Plangebiet sind Vorkommen und damit verbunden Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) in oder an Gehölzen und Gebäuden möglich. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG ist bei allen Bau- und Gehölzarbeiten eigenverantwortlich sicherzustellen. Bei Vorhaben, die einer behördlichen Zulassung bedürfen, sind artenschutzrechtliche Fragen im Rahmen des Zulassungsverfahrens (z.B. Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 08.12.2016 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 14.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 15.12.2016  
Bürgermeister Ratsmitglied

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am .....

Grevenbroich, .....  
Bürgermeister .....

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 BauGB am 25.10.2016 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 29.10.2016  
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2016 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom 22.12.2016 bis 27.01.2017 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 22.01.17  
Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom ..... geändert worden.

Grevenbroich, .....  
Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, .....  
Bürgermeister .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am ..... als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 03.04.17  
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 86 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 03.04.17  
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.04.17 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 10.04.17  
Bürgermeister

Für den Entwurf:  
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 17.10.16



**Bebauungsplan K12, 1. Änderung "Friedrichstraße" - Ortsteil Kapellen**

Gemarkung: Kapellen  
Flur: 6 und 8  
Maßstab: 1:2000

Verfahren: K1201.dwg  
Plot-Datei: K1201.ps  
gez. Claßen, 10.10.2016

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.