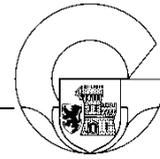


Textliche Festsetzungen

---

**Bebauungsplan G 158 11. Änderung**  
„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“  
Ortsteil Stadtmitte



**Stadt Grevenbroich**

**Bebauungsplan G 158 11. Änderung**  
**„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“**  
**- Ortsteil Stadtmitte**  
**Textliche Festsetzungen**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

In dem als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereich werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetrieben,
5. Tankstellen

nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften und Häuser in Hausgruppen gelten jeweils als eigenständiges Gebäude.

### **3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind mindestens 5,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, über die die Garage/ das Carport angefahren wird, zurückzusetzen.

### **4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzte 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die nachfolgende Pflanzliste zu 'standortgerechten und heimischen Gehölzen' stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

#### Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche

- Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## **5. Gestalterische Festsetzungen** **(§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

### **5.1. Dacheindeckung/Dachform**

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur anthrazitfarbene, schwarze oder rote, nicht hochglänzende Materialien zu verwenden.

### **5.2. Dachgauben**

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z. B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf maximal  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen.

Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

### **5.3. Gebäudebreite**

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

## **B Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen

### **2. Behandlung von Oberboden**

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

### **3. Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich auf dem bekannten Altstandort Gr-0062,00, demnach sind Erdbaumaßnahmen fachgutachterlich zu begleiten.

Auf unbebauten Flächen, die als Grünflächen genutzt werden sollen, ist entweder ein Bodenaustausch oder eine Bodenabdeckung von jeweils mindestens 0,50 m mit einer Bodenschicht ist aus kulturfähigem Boden Z0-Qualität der TR LAGA vorzunehmen.

#### **4. Einbau bodenfremder Stoffe**

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z. B. RCL-Material) ist die untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

#### **5. Bodenversiegelung**

Nach § 1 a BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### **6. Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen**

Um die Versiegelung des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollten die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen in versickerungsfähigen Belägen wie z. B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

#### **7. Grundwasser**

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen (im Bereich des Plangebietes wird von langfristigen Grundwasserflurabständen zwischen 6,00 m und 8,00 m ausgegangen). Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich

Ein Wiedereinbau von Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 2 ist nur unter versiegelten Flächen möglich, sofern die Basis der wieder eingebauten Materialien mindestens 1,00 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegels liegt. Dabei ist der künftig mögliche Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen. Die Tiefbauarbeiten bei Wiedereinbau sind gutachterlich zu begleiten.

#### **8. Gründungsempfehlung**

Zur Errichtung und Gründung von unterkellerten bzw. nicht unterkellerten Gebäuden im Plangebiet wird auf die Gründungsempfehlungen des Bodengutachtens „Nutzungsbezogene Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des ehemaligen Buckau-Geländes“ von Dr. Tillmanns Partner GmbH vom 05.08.2010 verwiesen.

#### **9. Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten 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 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für

Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **10. Kampfmittelfunde**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

#### **11. Bauzeitenbeschränkungen**

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten nicht auszuschließen. Die Baufeldfreimachung darf zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

#### **12. Erdbebenzonen**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört die Ortsmitte von Kapellen zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

#### **13. 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.