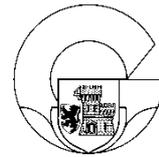


Textliche Festsetzungen
zum Satzungsbeschluss



Bebauungsplan G 216
„Im Buschfeld“ - Ortsteil Fürth / Fürther Berg

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 216
„Im Buschfeld“ - Ortsteil Fürth / Fürther Berg
Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

In dem als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereich werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

In dem Baugebiet sind die Höhen baulicher Anlagen als Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) für Gebäude mit geneigten Dächern, mit einer Neigung von über 7°, und Höchstgrenze der Attikahöhe (AH) für Gebäude mit Flachdach, mit einer Neigung von bis zu 7°, über Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höchstgrenzen der baulichen Höhe ist die mittlere Höhenlage aus der dem jeweiligen Baugrundstück / Gebäude vorgelegerten öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN), gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden als aneinander gebaute Hausformen eine Gebäudeeinheit.

Der Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden benachbarten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten, bestehenden Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Vortreten von Gebäudeteilen

In dem Baugebiet können die festgesetzten Baugrenzen zur Hauptgartenseite durch Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die maximale Länge der Überschreitung darf 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge für Erker und Balkone sowie 3/4 der jeweiligen Fassadenlänge für Wintergärten und Terrassenüberdachungen betragen.

Als Hauptgartenseite sind die Hauptnutzgärten der Grundstücke als von der Erschließungsstraße abgewandte rückwärtige Gärten / Grundstücksbereiche anzunehmen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist jegliche Bebauung unzulässig.

Die Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH ist über Bauvorhaben, auch über gegebenenfalls nicht genehmigungspflichtige Vorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu zu informieren und zu beteiligen. Zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren sind der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH als Netzbetreiber.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen für den durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf nach den landesrechtlichen Vorgaben der BauO NRW innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind an ihrer Zufahrtsseite mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Garagen und Carports, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Abstandstreifen ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammel- und Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche - unzulässig.

7. Leitungsrecht bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das in dem Allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ist bis zum Rückbau oder Teilrückbau der Leitung und dem damit einhergehenden Entfall der Sicherungsbelange wirksam.

Mit Rückbau oder Teilrückbau und damit verbundener Aufhebung des Leitungsrechtes ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung dieser Fläche mit Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden mit Unwirksamkeit des Leitungsrechtes in diesem Bereich Bepflanzungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zulässig. Leitungsschutzmaßnahmen

nach der Leitungsschutzanweisung der GWG entfallen mit Aufhebung des Leitungsrechtes ersatzlos.

8. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindung für Bepflanzungen

8.1. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der 2,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus verschiedenen standortgerechten und heimischen Sträuchern einer mindestens zweimal verpflanzten Qualität (2.xv) und mit mindestens drei Trieben mit einer Mindesthöhe (ohne Ballen) von 60 bis 100 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Das nach Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Leitungsrecht bis zum Eintritt bestimmter Umstände sowie die Leitungsschutzanweisungen der GWG und die nach Punkt 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Bindung für Bepflanzungen sind zu berücksichtigen.

Die Pflanzung ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Außerkrafttreten des Leitungsrechtes nach Punkt 7 vollständig herzustellen.

Die nachstehende Pflanzliste standortgerechter und heimischer Straucharten stellt einen unverbindlichen Vorschlag für die Artenauswahl dar.

Straucharten für freiwachsende Strauchhecken

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)

8.2. Bindung für Bepflanzungen im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind ausschließlich Gehölze mit einer maximalen Endwuchshöhe von bis zu 7,00 m zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1. Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Breite aller Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Zwerggiebel) je Wohngebäude maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,00 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite von Dachgauben ist auf maximal 2,50 m begrenzt.

Eine zweite Reihe von Dachaufbauten über der ersten ist nicht zulässig.

9.2. Gebäudebreite

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

B Kennzeichnungen und Hinweise

1. Niederschlagswasser

1.1. 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.

1.2. Niederschlagswasser

Der Elsbach ist bereits heute hydraulisch überlastet. Der immissionsorientierte Nachweis der Gewässerverträglichkeit kann mit aktuellem BWK-M3/M7 Nachweis nicht getroffen werden. Um das Risiko einer Abflussverschärfung zu minimieren, sollte eine Regenwasserrückhaltung z.B. in Form eines Stauraumkanals mit einer Drosselabgabe von 10 l/s mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen eingeplant und errichtet werden.

2. Boden

2.1. 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. Bei tiefgründigen Eingriffen in den Boden im Bereich der geplanten Hausgärten und/oder Bodenabträgen oder -aufträgen ist der Hinweis Nr. 3. Altlasten zu beachten.

2.2. Bodenversiegelung / Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

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

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. Drain-, Splittfugen- oder Rasenfugenpflaster hergestellt werden.

2.3. Bodenbeschaffenheit / besondere bauliche Maßnahmen aufgrund der Baugrundverhältnisse

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904, weist für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs humose Böden aus. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum Tragfähig. Neben den humosen Böden bilden tiefgründige Böden aus karbonathaltigem Lösslehm (Pararendzina) über Terrassenablagerungen den Baugrund. Pararendzina sind zur Versickerung von Oberflächenwässern ungeeignet.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1, die Normblätter DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NRW sollten beachtet werden.

2.4. Einbau bodenfremder Stoffe

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

3. Altlasten

Der Geltungsbereich ist in der Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss als Bereich mit Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gekennzeichnet. Auf Basis der aktuellen DBBK werden sämtliche Vorsorgewerte nach der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) eingehalten. Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen nicht vor.

4. Grundwasser

4.1. Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohletagebau

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohletagebau ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen der Gebäude ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. 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.

4.2. Grundwassermessstelle

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich der ehemalige Pegel (Grundwassermessstelle P 80409) der RWE Power AG, der außer Betrieb genommen wurde. Der Pegel P80409 ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Koordinaten Pegel P80409

UTM-Koordinaten (WGS84) - Z32U, E 328918, N 5662664
Gauß-Krüger - R 25 39069, H 56 61800

Für Baumaßnahmen im Nahbereich des Pegels sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der Bauherr sollte diesbezüglich Kontakt mit der RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 50416 Köln aufnehmen. Die mit der Sicherungsmaßnahme verbundenen Mehrkosten werden von der RWE Power AG übernommen.

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet (siehe Abschnitt B Punkt 2.3) sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Maßgaben des Hinweises Abschnitt B Punkt 2.3 sollten beachtet werden.

5. **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.

6. **Kampfmittelfunde**

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung wurden Kriegsbeeinflussungen in Form von Bodenkampfhändlungen und Bombardierungen sowie dem Blindgängerverdachtspunkt Nr. 1131 erkennbar. Die Karten der Bezirksregierung Düsseldorf, Aktenzeichen 22.5-3-5162008-159/18, mit Darstellung der Kampfhändlungen sowie Verortung des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 1131 sind in die Planzeichnung aufgenommen.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Bearbeitung des identifizierten Blindgängerverdachtspunktes in Form einer Bohrdetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erforderlich, sofern dieser weniger als 20 m von der Baumaßnahme entfernt liegt. Des Weiteren ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen die systematische Absuche der zu bebauenden Flächen sowie Baugruben im Oberflächensondierungsverfahren durch den KBD erforderlich. Der Blindgängerverdachtspunkt sowie die abzusuchenden Flächen sind nach den Vorgaben des KBD entsprechend vorzubereiten. Ferromagnetische Störungen durch Einrichtungen und/oder Gegenstände sind auszuschließen.

7. **Rodungsfrist**

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

8. Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört die Ortsmitte von Grevenbroich zur Erdbebenzone 2. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

9. 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Frimmersdorf - Rheydt, Bl. 0165 auf dem Flurstück 375 und 376. Der mit der Leitung notwendige Schutzstreifen von 20 m breite beidseitig des Leitungsverlaufes schneidet in nordwestlichen Teilbereich den Geltungsbereich. Der Verlauf sowie die Schutzstreifen und Masten 27 und 28 sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die Bindungen für Bauvorhaben und Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH nach den Textlichen Festsetzungen Abschnitt A Nr. 4 und 8.2 sind zu beachten. Darüber hinaus sind höherwachsende Gehölze im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zurückzuschneiden. Zuwiderhandlungen berechtigt die Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH den erforderlichen Rückschnitt aus Sicht der Verkehrssicherheit zu Lasten des Grundstückseigentümers vorzunehmen.

10. 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.