

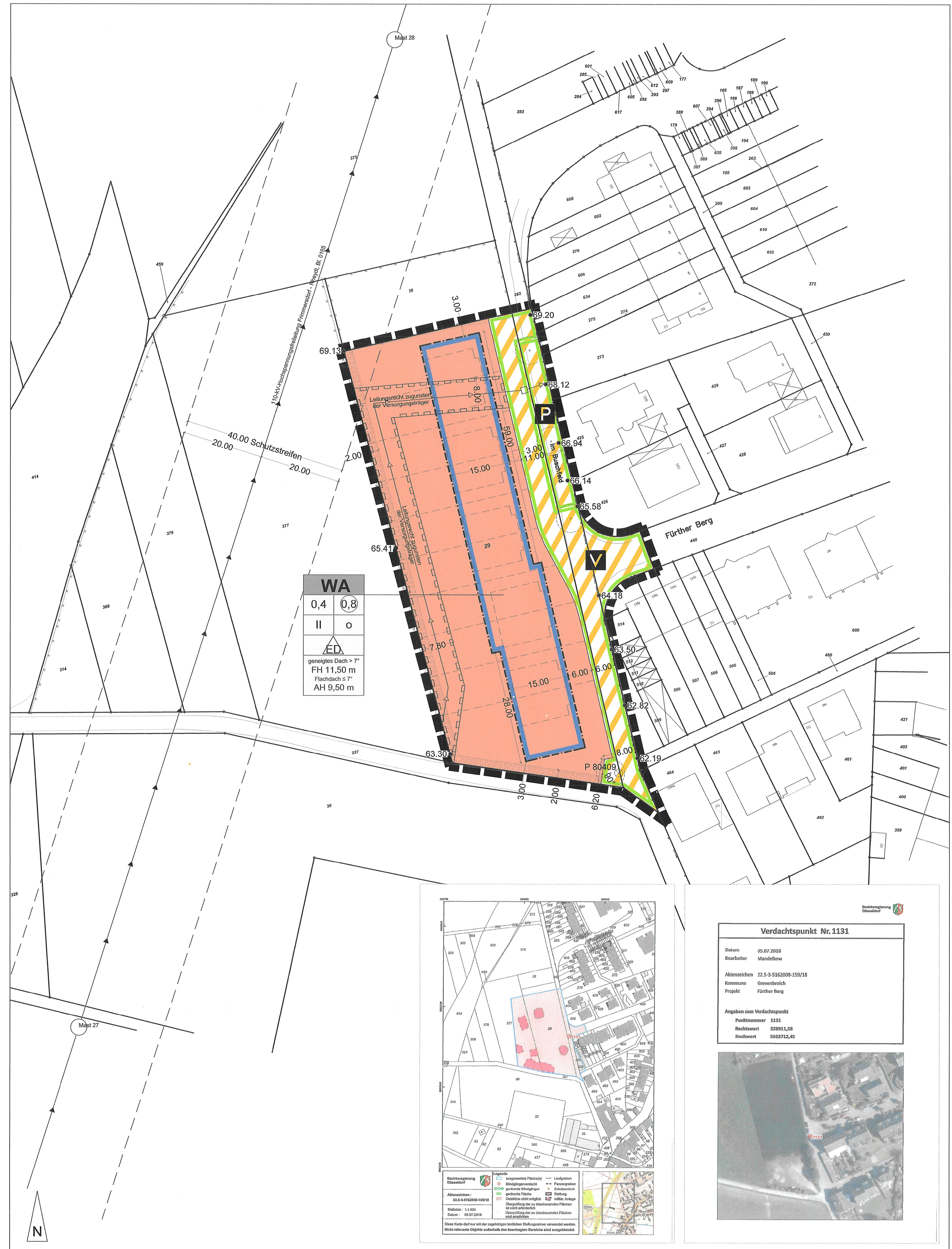
A Planungsrechtliche Festsetzungen

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. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von
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 vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NNH), 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 NNH 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 Hauptzugriffsseiten 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 Teillückbau der Leitung und dem damit einhergehenden Entfall der Sicherungsanlage wirksam.
Mit Rückbau und Teillückbau 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 im Umkreis 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**
8.1. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Planungsperiode 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 freilebende Mischhecken
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze) | Cornus mas (Kornelkirsche) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Corylus avellana (Hasel) | Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) | Crataegus lasvigata (Zweigelfriger Weißdorn) | Eonymus europaeus (Paffenhütchen) | 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 Endhöhe von bis zu 7,00 m zulässig.
9. **Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
9.1. Dachgauben
In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Breite aller Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Zwerggiebel) je Wohngebäude maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,00 m von den jeweiligen Giebelmittenseiten einzuhalten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dachendeckung von Gauen und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite von Dachgauben ist auf maximale 2,50 m begrenzt. Eine zweite Reihe von Dachaufbauten über der ersten ist ausgeschlossen.
- 9.2. Gebäudebreite
Die Mindestbreite der Wohngebäude wird auf 6,00 m festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Baulinien, Bau- grenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
WS Wohngebiet (§ 2 BauNVO)	Kinderkita (KIZ) (§ 16 BauNVO)	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	Fläche für den Gemeinbedarf
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	Geschäftsbereich (GFZ) (§ 16 BauNVO)	geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)	Einrichtungen und Anlagen:
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Baumgarten (BAZ) (§ 21 BauNVO)	baumgartenartige Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)	Öffentliche Verwaltung
WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse: (§ 17a und § 18 BauNVO)	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Schule
WD Dortplatz (§ 5 BauNVO)	III als Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	II-III als Mindest- und Höchstgrenze	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
MK Kempgebiet (§ 7 BauNVO)	II-III zwingende Höhe baulicher Anlagen	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	III Staffelfestsetzung	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	Freifläche (Höchstgrenze)	nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
SO Sondergebiet, die der Erholung dienen, z.B. Wohnerschulung- gebiete (§ 10 BauNVO)	Attikahöhe (Höchstgrenze)	Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)	Post
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	Sondergebiet, die der Erholung dienen, z.B. Wohnerschulung- gebiete (§ 10 BauNVO)	Baugrenze (§ 22 (3) BauNVO)	Schutzsitzbank
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	Örtliche Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	OK	Feuerschutz
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	Örtliche Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	OK	Kindergarten

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 aktuellen 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, Bodienlagerung, Bodenschichtentbau, Bodendeckung) 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 -aufrägen ist der Hinweis Nr. 3 Altlasten zu beachten.
2.2. Bodenversiegelung / Oberflächen von privaten Stellplätzen
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 Stellplätzenanlagen in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Drain-, Splittflächen- 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 Oberflächenwasser 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 Bundes-Boden-schutzverordnung (BBodSchV) gekennzeichnet. Auf Basis der aktuellen DBK werden sämtliche Vorsorgewerte nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) 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 Braunkohleabbau
Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohleabbau 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. Grundwasseremissionsstelle
Im südlichen Geltungsbereich befindet sich der ehemalige Pegel (Grundwasseremissionsstelle 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 archaische 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. **Kampfmittelzufunde**
Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung wurden Kriegsbeeinflussungen in Form von Bodenkampfhandlungen und Bombardierungen sowie dem Blindgängerverdachtspunkt Nr. 1131 erkennbar. Die Karten der Bezirksregierung Düsseldorf, Aktenzeichen 22.5-3-5162008-159/18, mit Darstellung der Kampfhandlungen sowie Verortung des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 1131 sind in die Planzeichnung aufgenommen.
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine Bearbeitung des identifizierten Blindgängerverdachtspunktes in Form einer Bohrdektion 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 Oberflächenentwässerungsverfahren durch den KBD erforderlich. Der Blindgängerverdachtspunkt sowie die abzusuchenden Flächen sind nach den Vorgaben des KBD entsprechend vorzubereiten. Fernmagnetische Störungen durch Einrichtungen und/oder Gegenstände sind auszuschließen.
7. **Rodungsfrist**
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten 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 2000) 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 Firmersdorf - 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. Zweiterhandlungen 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 Bauteilplans relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (8) BauGB)	Sonstige Planzeichen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Zeichenerklärung für Bestandsangaben	Rechtsgrundlagen
 Flächen für Aufschüttungen	 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  Umgrenzung von Flächen für Naherwartungen, Zielgruppen, Gängen und Gemeindefunktionen im Sinne des BodSchG, z.B. Lärmschutzwand  Zweckbestimmung 			