

- 1. Mischgebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- (1) Im Mischgebiet M1 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- unzulässig.
- (2) Im Mischgebiet M2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe des Befahrungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- unzulässig.
- (3) In den Mischgebieten M1 und M2 ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungstätigkeiten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 6 BauNVO)
- Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NN (Normalhöhennull) oder dem jeweiligen Baugrubenfuß vorgelegten Scheitelungshöhe in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrubenfuß. Doppelhäuser bilden eine Gebäudebreite. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist dann die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NN der dem jeweiligen Baugrubenfuß einer Gebäudebreite vorgelegten Scheitelungshöhe in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrubenfüßen. Es sind immer die besten der Grundstücksmittele aus möglichst geringen Höhenpunkten für die weiteren Berechnungen heranzuziehen. Die Höhenpunkte über NN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.
- Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante des Dachstuhls des Hauptdaches. Die Firsthöhe (FH) der höchsten Punkt des Dachstuhls im Schnittspunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante des Hauptdaches. Als Firsthöhe wird die flachgeneigte Dachfläche gegen die Dachneigung oder gleich 25°, als geneigte Dachfläche gegen die Dachneigung größer 25°.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauNVO)
- Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 2,0 m zwecks Errichtung von überdachten Terrassen oder Wintergärten ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze sind die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen.

- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1 Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- (1) Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtsfläche der Garagen (Garagentr) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (2) Garagen in den Schmelzflächen von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.
- (3) Stellplätze und Garagenzufahrten in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

- 4.2 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- (1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als "Vorgartenzonen" bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.
- (2) Außenanlagen der Vorgartenzonen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m² oder einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen der Gartenebene räumlich an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

- 5. Maßnahmen zum Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (1) Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzunehmen.
- Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalleitfähigkeit von Außenwänden (R_{w,ext}-Schallschirmkoeffizient R_{w,ext} - La - R_{ba,ext}) einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Mittlerer Außenlärmpegel (L _A) |
|------------------------|--|
| I | bis 55 dB(A) |
| II | 60 dB(A) |
| III | 65 dB(A) |
| IV | 70 dB(A) |
| V | 75 dB(A) |
| VI | 80 dB(A) |
| VII | größer 80 dB(A) |
- Dabei ist:
- La Der mittlere Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
 - R_{w,ext} = 25 dB Für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
 - R_{w,ext} = 30 dB Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume
 - R_{w,ext} = 35 dB Für Büroräume und Arztpraxen
- Mindestens einzuhalten sind:
- R_{w,ext} = 35 dB Für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
 - R_{w,ext} = 30 dB Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume

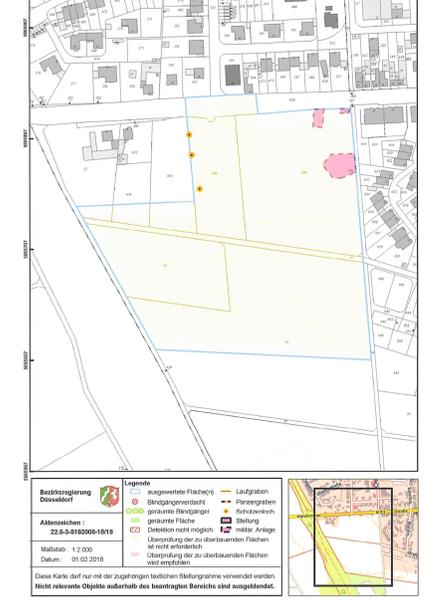
- 6. Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Vorgartenzonen**
- (1) In der als "Vorgartenzonen" festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubbäumen gemäß Pflichtenliste 4 oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (2) Grenzen private Hausgartenbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen, ist als Einfriedung eine Hecke aus heimischen Laubbäumen gemäß Pflichtenliste 4 oder begrünte Mauerwerkzeuge oder begrünte Stabpflanzensäume bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Andererseits Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als die genannten sind nicht zulässig.
- (3) In allen Bebauungsplänen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten "Vorgartenzonen" nur zulässig, wenn sie mit Strauchhecken gemäß Pflichtenliste 4 oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlstrahlensysteme) gemäß Pflichtenliste 5 option von drei Seiten abgegrenzt werden.
- Dachaufbauten**
- (1) Die Größe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgebäl oder Dachgauben darf max. 1/6 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- (2) Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1 m betragen. Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Pflichtenliste 4 "Gehäuzarten für Strauchhecken der Hausgärten"

Laubbäume für Strauchhecken, Höhe bis zu 0,80 Meter	Heimische Laubbäume für Strauchhecken, Höhe bis zu 1,80 Meter
Stachelpalmäe i.S. Gemeiner Liguster	Ilex crenata Ligustrum vulgare
Faldorn	Hänbuche Hornbeere Weißdorn Friedrichs-Weißdorn Schlehdorn Gemeiner Liguster Schneeball
Acer campestre Cornus alba Cornus avellana	Crataegus laevigata / Crataegus monogyna Rosa rugosa Ligustrum vulgare Viburnum opulus

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Bauführen, Bauvorgaben (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	Vorkaufsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)	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 (6) BauNVO)	Sonstige Planzeichen	Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen	Zeichenerklärung für Bestandsangaben	Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
WA	0,4	offene Bauweise (§ 16 BauNVO)	Fläche für den Gemeinbedarf	öffentliche Verkehrsflächen	öffentliche Grünfläche	Fläche für Versorgungsanlagen	Wasserflächen	Flächen für Aufschüttungen	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft	Grenzlinie des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3D Stollbauwerk PD Pflichtenblatt FD Flächengraben	Wohngebäude Werkstätte und Nebengebäude Garage Bücherei	Baugesetz (BauGB): Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

- 7. Kennzeichnungen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Tektonik**
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Münchrather Sprunges“, welcher dieses von Nordwest nach Südost quer. Sumpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.
- 8. Hinweise**
- Grundwasser**
- Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungseinwirkungen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wasseranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18156 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.
- Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Tektonik**
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Münchrather Sprunges“, welcher dieses von Nordwest nach Südost quer. Sumpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.
- Erdbedenzone**
- Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Baukon in deutschen Erdbebenzonen“ zu berücksichtigen.
- Archaische Bodenfunde**
- Beim Auftragen archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Rhein-Kreis Neuss) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Bodenschutz**
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetz (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Erignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.
- Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenkatastragekarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorgangswerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versenkung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Eintragung von Abfällen.
- Kampfbettbelegungsplan**
- Der Kampfbettbelegungsplan weist nach Luftbildauswertung auf einen konkreten Verdacht auf Kampfbett im Plangebiet hin und empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage).
- Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache mit dem Kampfbettbelegungsamt für einen Ortstermin gebeten. Erfolgreiche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsstudie empfohlen.



Einschneidung von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlässe, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Grevenbroich, Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 22.05.2024 als Bebauungsplan N 40 „Sondergebiet Einzelhandel & Wohnen an der Münchrather Straße“ ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 22.05.2024 bis 27.05.2024 informieren kann.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 20.05.2024 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.05.2024 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2024 bis 07.05.2024 einschießlich, öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 und § 41 GO NRW am 22.05.2024 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 88 BauO NRW i.V.m. § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 22.05.2024
Bürgermeister: Klaus Pöhl
Ratsmitglied: [Signature]

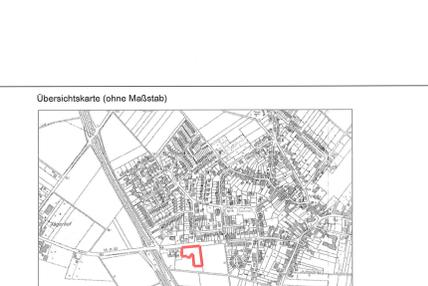
VfH der Entwurf: VDH Projektmanagement GmbH

Erkeltet: 22.05.2024

Stabschef: [Signature]

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Grevenbroich, 22.05.2024
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing. [Signature]



STADT GREVENBROICH

1. Änderung des Bebauungsplans N 40 "Sondergebiet Einzelhandel & Wohnen an der Hüchrather Straße" - Ortsteil Neukirchen

Gemarkung: Neukirchen
Verfahren: N40_01_dwg
Pkt-Datei: N40_01_ppt
gez. Michaela 17.08.2020

Flur: 32
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlagen: August 2020
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.