

2. Änd. des Bebauungsplans N 45 „Neuhäuser Weg“ – Ortsteil Neukirchen

Dem Bebauungsplan 2. Änderung N 45 „Neuhäuser Weg“ im Ortsteil Neukirchen wird gemäß §9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgende Begründung beigegeben:

0. Bisherige Planungen

Der Ursprungsbebauungsplan N 45 hat Rechtskraft seit dem 16.06.2006. Mit der Aufstellung des N 45 sollte eine Erweiterung der Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand Neukirchens erreicht werden. Konzipiert sind ca. 19 Wohneinheiten, die in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden können. Damit wurde eine Idee aus dem vom Rat der Stadt Grevenbroich im Jahre 2001 beschlossenen Dorfentwicklungsplan Neukirchen realisiert.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet wurde eine Umlegung durchgeführt, die am 24.09.2009 mit Bekanntmachung in der Rathauszeitung abgeschlossen wurde.

Bei der Erstellung der Erschließungsplanung zeigte sich jedoch, dass die künftigen Straßen im Plangebiet bis zu zwei Meter über der heutigen Ackerflur liegen. Dies hätte zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen und entwässerungstechnische Probleme für die Bauherren aufwerfen können. Aus diesem Grunde hatte der Rat der Stadt Grevenbroich beschlossen, die Höhenlage im Baugebiet neu zu definieren.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wurde daher eine textliche Festsetzung in Bezug auf die Höhenlage im Sinne des § 9 (3) BauGB ergänzt, wodurch die Grundzüge der Planung weder berührt noch geändert wurden. In die Planzeichnung wurden die Straßenausbauhöhen übernommen.

Da sich die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption und Austarierung der unterschiedlichen Interessen (Abwägungsergebnisse) durch den textlichen Zusatz nicht ändern, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 45 gelten für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung weiter.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes N 45, die ebenfalls im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt wird, erfolgt eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Dachform und die Gauben an die tatsächlichen Anforderungen der Bauherren in einem vom Altort isolierten Neubaugebiet, in dem zu Recht auch zeitgemäße Gestaltungsausprägungen ihre Berechtigung finden sollen. Es handelt sich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 BauONW. Da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, ist ein Verfahren nach § 13 BauGB gerechtfertigt; von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Grevenbroicher Ortsteils Neukirchen.

Es liegt östlich des Friedhofs zwischen der Feuerwache und der Straße „Am Kühlchen“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neukirchen, Flur 39 und umfasst die Flurstücke 85, 86 und 294 sowie Teile des Feldweges Flurstück 97 und der Feuerwehrezufahrt Flurstück 434.

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/übergeordnete Planungen

Der gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich 2006 – 2020 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und den Nordrand als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

An das Plangebiet grenzt der Landschaftsplan Neuss des Rhein-Kreises Neuss. Dieser formuliert für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Formulierung eines Überganges zwischen Ortslage und Landschaft wird als Entwicklungsmaßnahme eine Gehölzreihe vorgesehen.

3. Stand der Planung

Der Bebauungsplan N 45 ist rechtskräftig, eine Umlegung ist im Gebiet erfolgt. Die vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden im Jahre 2010 erschlossen. Nach Fertigstellung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden die Baustraßen hergestellt, so dass die Erschließung gesichert ist. Der Verwaltung liegen die ersten Baugesuche vor. Es zeigt sich, dass die Wünsche der Bauherren in Bezug auf die Dachformen und Regelungen zur Gestaltung von Gauben von den bisherigen Festsetzungen abweichen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan N 45 enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und zur Gestaltung der Gauben. Bei der Vermarktung des Baugebietes und Sichtung der ersten Bauanträge wurde deutlich, dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu sehr eingeschränkt ist, so dass künftig vermehrt Dispense in Bezug auf die Dachform sowie die Breite von Gauben und deren Lage zu erwarten sind. Im Sinne des § 31 BauGB sollen Befreiungen von Festsetzungen nur im vertretbaren Einzelfall erteilt werden. Da aber vermehrt Gauben, die über die 1/3-Regelung hinausgehen, beantragt wurden, erkennt die Stadt Grevenbroich ein Planungsanfordernis und hat ein Änderungsverfahren beschlossen, um die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - unter Abwägung der gestalterischen Zielsetzung des Bebauungsplans N 45 und dem Gestaltungswillen der Bauherren im Rahmen der grundgesetzlich garantierten Baufreiheit - an die Bedürfnisse der Bauherren in einem Neubaugebiet anzupassen.

5. Bebauungskonzeption

Durch die 2. Änderung des N 45 werden lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung der Dächer und Gauben überarbeitet. Die sonstigen Festsetzungen wie z.B. zu Art- und Maß der baulichen Nutzung und sämtliche zeichnerischen Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 45 enthält folgende, restriktive Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Gauben:

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzter Satteldachfläche festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachaufbauten

- *Als Dachaufbauten sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.*
- *Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Die max. Breite einer einzelnen Dachgaube wird mit 1,80 m festgesetzt.*
- *Zwischen zwei Dachgauben und zu den seitlichen Traufen ist eine Dachfläche in einer Breite von mind. 1,50 m als Abstand einzuhalten.*
- *Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.*

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachaufbauten, Dachüberstände sowie Einfriedungen hatten zum Ziel - zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen - die neuentstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer ortstypischen Architektur anzupassen und einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat erkannt, dass die Regelungen zur Dachform und zur Gestaltung der Gauben zu streng gefasst sind. Das Neubaugebiet steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Altort und wird sich eher introvertiert am Ortsrand entwickeln.

In Nachbarschaft befinden sich große Baugebiete aus den 70er und 80er Jahren, die alle deutlich den architektonischen Geist ihrer Entstehungszeit widerspiegeln. So findet man Bungalowsiedlungen mit Flachdächern und Kettenhäuser neben Reihenhaussiedlungen mit klassischen Satteldächern.

Auch im Jahre 2010 haben Bauherren den Wunsch zeitgemäße Gestaltungsformen zu entwickeln. Da durch eng gefasste Baugrenzen und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit) für die Lage am Ortsrand von Neukirchen sehr maßstäbliche Vorgaben getroffen werden, sind Gestaltungsvorschriften, die ein Bild der historischen Dorfmitte suggerieren – zu der das Plangebiet jedoch keinerlei Bezug hat – zu verwerfen, da sie in der Tat nicht begründbar sind.

Aus diesem Grunde wird die Form des Daches künftig durch das vereinfachte Änderungsverfahren freigestellt und die Gestaltung der Gauben in der Art eingeschränkt, dass die Summe aller Gauben nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge ausmacht und eine zweite Reihe Gauben über einer ersten Reihe ausgeschlossen ist.

Diese beiden Einschränkungen zu den Gauben sind notwendig, da in der Vergangenheit überproportionierte und –dimensionierte Dachlandschaften entstanden sind, die zu einer Verunstaltung des Ortsbildes geführt haben und lediglich auf dem Motiv der Wohnflächenmaximierung begründet waren. Die Beschränkung der Länge aller Gauben auf die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe gibt den Bauherren angemessenen Spielraum im Rahmen der festgesetzten Geschossigkeit auch im Dachgeschoss ausreichende Belichtungsmöglichkeiten und „Kopffreiheit“ unter den Dachschrägen zu ermöglichen.

Mit Rechtskraft dieses Änderungsplanes sind die Festsetzungen zur Dachform aufgehoben und die Festsetzungen zu den Gauben gelten in folgender geänderter Form:

Dachaufbauten

- **Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen.**
- **Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.**

6. weitere Festsetzungen und Hinweise

Es gelten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes N 45 und seiner 1. vereinfachten Änderung mit Ausnahme der Festsetzungen zur Dachform und zu den Gauben. Letztere wurden neugefasst.

Auch finden alle bisher aufgeführten Hinweise Berücksichtigung.

7. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Durch die 2. Änderung entstehen der Stadt Grevenbroich keine weiteren Kosten.

Dezember 2010

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2. Änderung N 45 „Neuhäuser Weg“ – Ortsteil Neukirchen

Anmerkung: Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplan N 45 und der 1. vereinfachten Änderung N 45 mit Ausnahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Dächern. Diese sind Gegenstand der 2. Änderung N 45. Der folgende Festsetzungskatalog führt alle geltenden Festsetzungen zusammen auf.

Die neuen Festsetzungen sind im Folgenden grau unterlegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

- Garagen sind unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- Garagen sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW

- Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche am Bezugspunkt, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt.
- Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten, anbaufähigen Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und vorgelagerter Straßenbegrenzungslinie.
- Als relevante Ausbauhöhen sind die dem Schnittpunkt rechts und links am nächsten zugeordneten Höhenpunkte heranzuziehen.
- Der grundstücksbezogene relevante Bezugspunkt über NHN ist an dem Schnittpunkt von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.
- Doppelhäuser und Hausgruppen bilden eine Gebäudeeinheit.

Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 10 und 22 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind mindestens auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstückseingrünung eine Fläche von 1,5 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Strauchhecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 2 öffentliche, ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Obstbäume: Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen

Bäume: Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche

Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle

Sträucher: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
- Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a

Die 1275 m² große Teilfläche der Gemarkung Wevelinghoven, Parzellen 152/153, Flur 22 [Tribünenweg] (Ausgleichsbebauungsplan W 41 „Tribünenweg“) dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich des N 45. Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 50% also 637 m² zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 50% also 638 m² zugeordnet. Die Ausgleichsfläche für die privaten Bauflächen wird anteilig den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet auf denen Eingriffe erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Dächer

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Gebäudebreite

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

Hinweise

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T.

Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m³ je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Einbau bodenfremder Stoffe

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

Bodenversiegelung

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

Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

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

Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Schutzzone III B des Wasserwerks Rosellen.

Niederschlagswasser

Falls technisch möglich sollen Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierfür ist in der Regel eine Erlaubnis nach §§ 2,3,7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen. Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

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 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Oberflächenwasser

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen.

So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

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

Zivile Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m. ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

Kampfmittelräumdienst

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammkernarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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.