Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan G 235 „Zwischen Gerberstraße und Erft“

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Im Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der festgesetzten Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Abfallbehältern und Fahrradabstellanlagen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und nicht überdachte Stellplätze.
Bauliche Anlagen im rückwärtigen Gartenbereich, die der hausgartentypischen Nutzung dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

B Gestalterische Festsetzungen gemäß Bauordnung NRW

Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich
Stellplätze und deren Zufahrten sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

Vorgartengestaltung
Die Freiflächen der Vorgärten sind unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Die Belegung dieser Flächen mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist ebenso unzulässig wie Wurzelsperren.
Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur Straße durch Zäune sind im Vorgartenbereich bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Sie sind ausschließlich in Form von standortgerechten einheimischen Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig; Zäune müssen mit Hecken- oder Strauchpflanzungen verdeckt werden. Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (prunus laurocerasus und prunus lusitanica) nicht zulässig.

Als Heckenpflanzen werden vorgeschlagen (nicht abschließend):

Berberis buxifolia nana	*(u.a. Sauerdorn i.S.)*
Buxus sempervirens	*(Buxbaum)*
Ilex crenata	*(Stechpalme i.S.)*
Ligustrum vulgare i.S.	*(Gemeiner Liguster i.S.)*
Potentilla i.S.	*(Fingerkraut i.S.)*
Taxus baccata	*(Gemeine Eibe)*

Einfriedungen zum Zweck eines Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Flechtzäune) sind nur in den gartenseitigen, sich unmittelbar an das Gebäude anschließenden Terrassenbereichen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Grünflächen
Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind wie folgt mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (die Listen stellen Vorschläge dar und sind nicht abschließend):

Heimische Laubgehölze (Hochstämme, 3xv. Stammumfang 16-18 cm)
Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn, in Sorten*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	*Schwarz Erle*
Fagus sylvatica	*Rot-Buche*
Fraxinus excelsior	*Esche*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*

Bäume 2. Ordnung (Hochstämme, 3xv. Stammumfang 16-18 cm)

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Malus sylvestris	*Wild-Apfel*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Pyrus pyraster	*Wild-Birne*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Ulmus glabra	*Berg-Ulme*

Sträucher mind. / 2 x v. Str. 60-100

Amelanchier ovalis	*Felsenbirne*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Hartriegel, Blutroter*
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel,*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Rubus idaeus	*Himbeere*
Sambucus racemosa	*Roter (Trauben-) Holunder*
Sambucus racemosa	*Schwarzer Holunder*
Ribes alpinum	*Alpen Johannisbeere*
Euonymus europaea	*Pfaffenhütchen*
Prunus spinosa	*Schlehe (Schwarzdorn)*

Die Zuständigkeit für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Weitere Arten können von der UNB zugelassen werden.
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Einfriedungen der privaten und öffentlichen Grünflächen
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind an der Grenze als Einfriedung ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig
Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus i.S und Prunus lustianica i.S) nicht zulässig.

Pflanzliste für freiwachsende Hecken
Heimische Laubgehölze für Hecken, Höhe bis zu 2m, mind. 2 x v., ohne Ballen 100-150

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Fagus sylvatica	*Rot-Buche*
Ligustrum vulgare i.S.	*Gemeiner Liguster i.S.*
Prunus spinosa	*Schlehe (Schwarzdorn)*
Taxus baccata	*Gemeine Eibe*

C Hinweise

Grünflächen/Landschaftsschutzgebiet
Teile der privaten und die öffentlichen Grünflächen im Gartenbereich unterliegen § 26 (1) des BNatSchG. Dieser sieht den Schutz von Natur und Landschaft vor für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Kampfmittel
Trotz der bereits erfolgten Bebauung des Plangebiets kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte sich bei Erdarbeiten ein entsprechender Verdacht ergeben, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizei oder das städtische Ordnungsamt (Tel. 608-3230) zu informieren.

Bodendenkmäler
Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Sollte sich bei Erdarbeiten dennoch ein entsprechender Verdacht auf das Vorliegen eines Bodendenkmals ergeben, sind die Arbeiten einzustellen und das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn (Telefon: 0228/9834-137, Email: bodendenkmalpflege@lvr.de) zu informieren.

Bodenverunreinigungen/Altlasten
Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen nicht vor. Sollten sich bei Erdarbeiten dennoch farbliche, geruchliche oder strukturelle Auffälligkeiten zeigen, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss (Tel. 601-6801) zu informieren.

Vogelschutzzeit
Zum Schutz von Vogelbrut sind Rodungs- und Schnittarbeiten größeren Umfangs in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig.

Erdbebengefährdung
Der Planbereich ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte" sind zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
0,4 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO)
III als Höchstgrenze
II-III als Mindest- und Höchstgrenze
(I) zwingende Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
(TH) Traufhöhe zwingend
geplanter Straßenhöhenpunkt in m NHN
OK Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze)
We Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
D nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
H nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
HD nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Öffentliche Verwaltung
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
A Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
R Fuß- und Radweg
N Notzufahrt
Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Flächen für Bahnanlagen
Flächen für den überörtlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
ö öffentliche Grünfläche
p private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof
V Verkehrsgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
Fläche für Wald

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z.B. Wasserschutzzone I

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
oberirdisch
unterirdisch
E Elektrizität
F Fernwärme
W Wasser
G Gas

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenkmäler) die dem Denkmalschutz unterliegen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anzupflanzende Bäume
anzupflanzende Sträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltene Bäume
zu erhaltene Sträucher
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
ND Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
Ga Garagen
St Stellplätze
TGa Tiefgarage
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
M Müllboxensammelplatz
P priv. private Parkfläche
GR/LR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten:
a) der Anlieger
b) der Allgemeinheit
c) der Versorgungsträger
Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderes bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
siehe textliche Festsetzungen
Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
LS Lärmschutzwall
Höhe Lärmschutzwall
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) und (6) BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
SD Satteldach
PD Pultdach
35° Dachneigung
Firstrichtung
s. textliche Festsetzungen Vorgartenzone

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)
Bäume, nachrichtlich
Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
P öffentliche Besucherstellplätze
H Bushaltestelle
siehe Hinweis Immissionsschutz
Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Zeichenerklärung für Bestandsangaben
Gebäude
Wirtschafts- und Nebengebäude
Garage
Böschung
+ 63.07 vorh. Geländehöhe ü.NN
Flurgrenze
112 Flurstücksnummer
Zaun
Hecke
Mauer

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW):
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom _____ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am _____

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am _____ die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich vom _____ geändert worden.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

Für den Entwurf :

Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

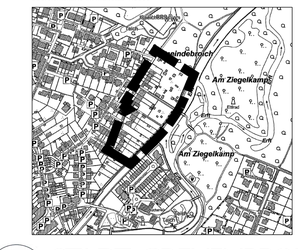
Grevenbroich, _____

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

Grevenbroich, _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G 235
"Zwischen Gerberstraße und Erft" - Ortsteil Stadtmitte

Gemarkung: Grevenbroich
Flur: 1
Maßstab 1:500

Verfahren: G_235.dwg
Stand der Planunterlage: Mai 2023
gezeichnet: Fischer

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der/ für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.