Bebauungsplan Nr. G 46
1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung „Bahnüberführung Rheydter Straße“

Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. G 46 „Bahnüberführung Rheydter Straße“ in der Fassung der 8. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 23.08.2007 (örtliche Bekanntmachung der Stadt Grevenbroich vom 23.08.2007), wird wie folgt geändert:

A) Die textliche Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird gestrichen:
Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO
Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK 1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

B) Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten aller Art unzulässig sind.

C) Folgende Hinweise werden ergänzt:

Starkregengefährdung
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu berücksichtigen. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Grundwassermessstelle
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich die abgeworfene Grundwassermessstelle 80601 (R-Wert 25 40972, H-Wert 56 61884) der RWE Power AG. Die abgeworfenen Grundwassermessstellen werden in der Regel 1,5 m unter Flur abgeschnitten, verfüllt und mit einem Tonstopfen abgedichtet.

Gewässerrandstreifen
Sollten Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zur Erft geplant werden, ist gemäß § 31 Abs. 1 LWG i.V.m. § 38 Abs. 2 und 3 WHG im Uferbereich der Erft ein drei Meter breiter Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante des Gewässers grundsätzlich von jeglicher Bebauung oder sonstigen Anlagen freizuhalten, sofern keine Genehmigung nach § 22 Abs. 1 LWG i.V.m. § 36 Abs. 1 WHG für die Errichtung und den Betrieb einer baulichen Anlage am Gewässer beantragt und erteilt wurde.

D) Folgende Hinweise werden gestrichen:

Humose Böden, Hinweise zum Baugrund
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Es handelt sich um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 “Bauwerksabdichtungen” zu beachten.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

Gebäude

Böschung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

780 Flurstücksnummer

2 Hausnummer

Grenzpunkt

Flutgraben Gewässerbezeichnung

Bahnstraße Lagebezeichnung

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

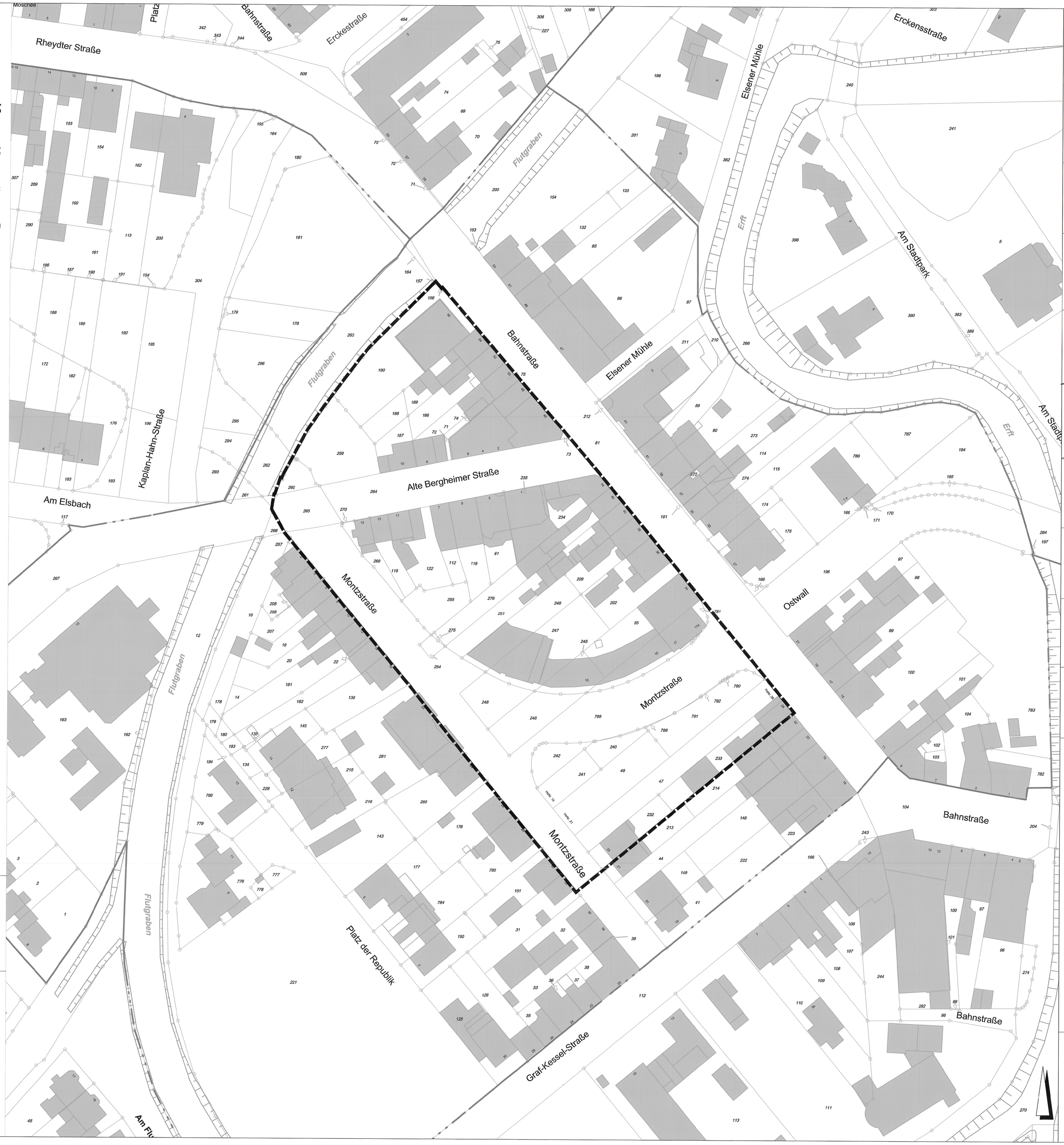
Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

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. 2023 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 Artikel 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 06.09.2022 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 13.09.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

Grevenbroich, 13.09.2022
Bürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.11.2022 bis 01.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.11.2022.

Grevenbroich, 06.03.2023
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 BauGB am 21.02.2023 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 06.03.2023
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2023 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.2023 bis 28.04.2023 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 28.04.2023
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 13.06.2023 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 20.06.2023
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 23.06.2023
Bürgermeister Ratsmitglied

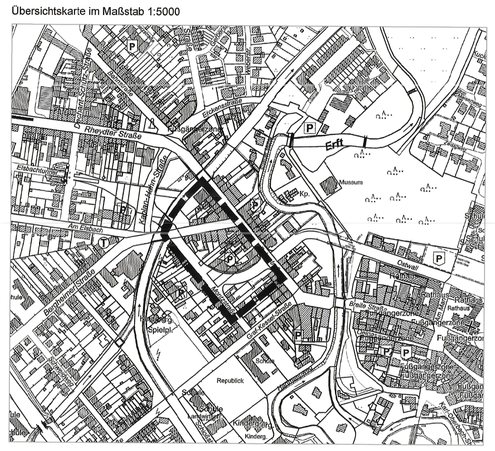
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 03.08.2023
Bürgermeister

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 Nr. G 46
1. vereinfachte Änderung der 8. Änderung "Bahnüberführung Rheydter Straße" - Ortsteil Stadtmitte -

Gemarkung: Grevenbroich
Flur: 6
Maßstab 1:500

Verfahren: G_46_1v_8Ae.dwg
Stand der Planunterlage: November 2022
gezeichnet: Fischer