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

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.v.m. BauNVO

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 § 9 (4) BauGB i.v.m. § 89 BauO 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	*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*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
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 cm

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
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 § 28 (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.

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.

Grundwasser
Der natürliche Grundwasserspiegel ist braunkohlentagebaubedingt weiträumig abgesenkt. Nach Beendigung dieser Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel bis zum Ende dieses Jahrhunderts zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stütztgenweg, Köln kontaktiert werden.
Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.
Aktuelle Grundwasserstände können beim Erftverband in Bergheim erfragt werden.

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auenbereich 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 18 196 „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 beachten.

Immissionsschutz
Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.
Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz veröffentlicht unter: https: //www.lai-immissionsschutz.de.

Artenschutz
Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz
Bei der Errichtung, dem Betrieb oder der Änderung von (baulichen) Anlagen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Diese Verbote gelten unter anderem für alle europäisch geschützten Arten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, mehrere Amphibien- und Reptilienarten).
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.
Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen:

- im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz).
- bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Vögel)
Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütende Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten.

Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.

- Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden.

Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden.
Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Fledermäuse)
Zum Schutz für in Gehölzen oder in Gebäuden lebende Fledermäuse sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.10., also außerhalb der Zeiten, in denen die betroffenen Arten die genannten Strukturen nutzen.
- Überprüfung der zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Vorkommen von Fledermäusen. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden.

Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) begonnen werden.
Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden in den zu räumenden Strukturen Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO) II zwingende Höhe baulicher Anlagen	o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	ö öffentliche Grünfläche p private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage HG Hausgärten	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Ga Garagen

Bauordnungsrechliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)	Zeichenerklärung für Bestandsangaben
SD Satteldach PD Pultdach Firstrichtung	Gebäude Flurstücksgrenze 286 Flurstücksnummer Grenzpunkt Flurgrenze Erftstraße Straßenname Erft Gewässer

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 14.3.2021 (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

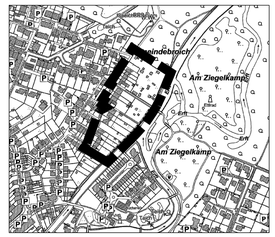
Grevenbroich, _____

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: November 2023
gezeichnet: Fischer

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