Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1. Änderung G 205 "Am Kruchenhof"

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB
In dem Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen und Windkraftanlagen. Von daher gelten die in dem Gutachten des TÜV Rheinland vom 18.08.2014 ermittelten Werte von tags 55 dB(A), nachts 41 dB(A), anstelle der sonst üblichen Werte von 50 DB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes G 205 werden beibehalten:
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Hinweise

Erdbebenzone
Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Unter-grundklasse T.
Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben" nachzuweisen und die Ausfüh-rungshinweise 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 ein-bringt, 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, Bodenschichten-einbau, Bodenlockerung) zu beachten.
Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flä-chensparend zu erfolgen.
Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturna-hem 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.

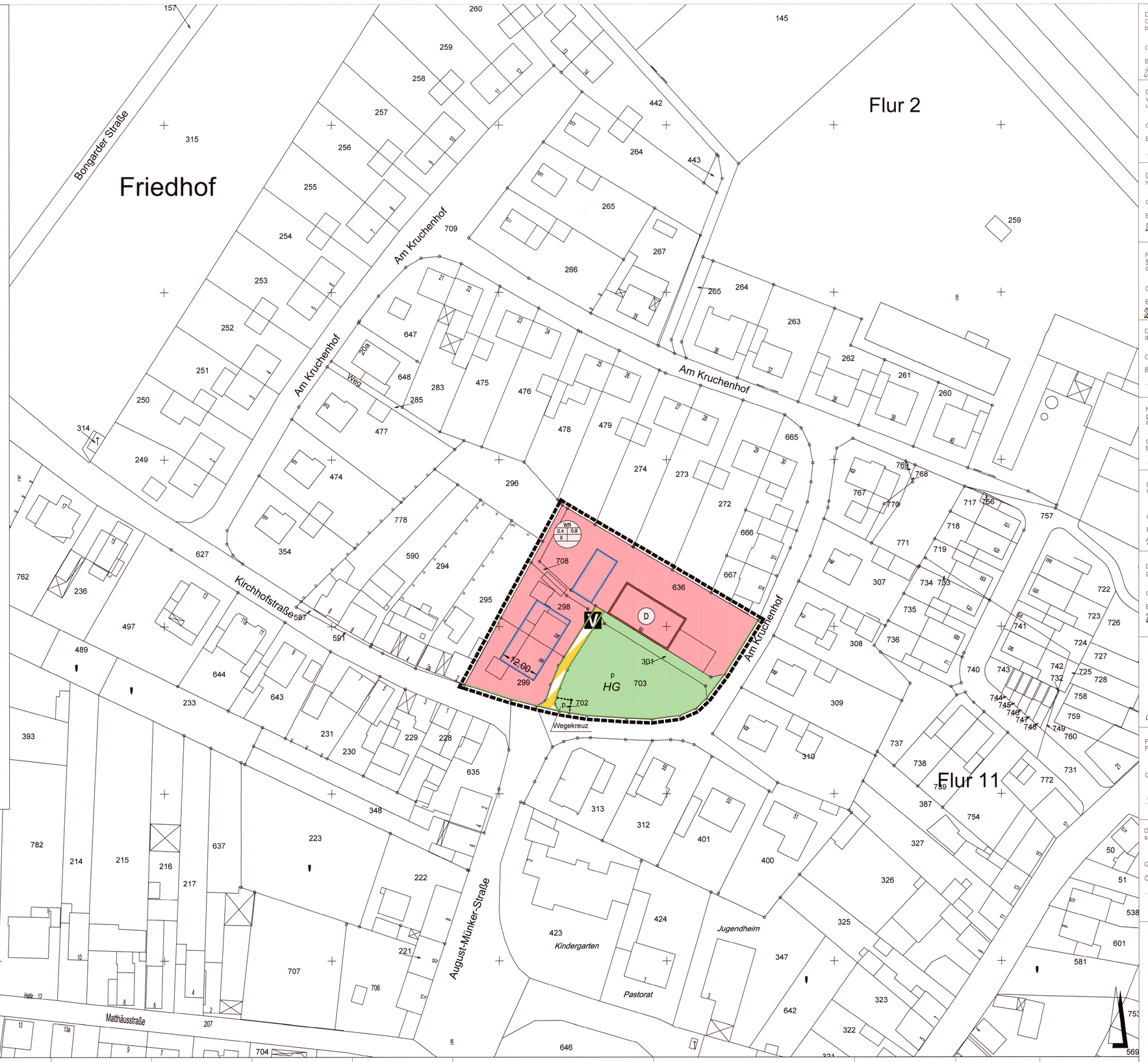
Grundwasser
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwas-serstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.
Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerks-abdichtung" zu beachten.

Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeug-nisse 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.

Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor, weshalb eine geophysikalische Untersuchung von zu überbauenden Flächen empfohlen wird. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Siche-rungsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegendem Merkblatt zu entnehmen.

DIN-Vorschriften
Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 26.02.14 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 26.03.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 11.04.14
Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied .....

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am .....

Grevenbroich, ...
Bürgermeisterin .....

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 BauGB am 26.08.14 die Auslegung dieses Planentwurfs beschlossen.

Grevenbroich, 27.08.14
Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied .....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.14 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom 19.09.14 bis 17.10.14 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 20.10.14
Bürgermeisterin .....

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom ..... geändert worden.

Grevenbroich, ...
Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied .....

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

Grevenbroich, ...
Bürgermeisterin .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 18.12.14 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 19.12.14
Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 86 BauO NW i.V. mit § 7 und § 41 GO NW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 19.12.14
Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied .....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.12.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 05.01.15
Bürgermeisterin .....

Für den Entwurf:
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 18.08.14

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

Grevenbroich, 19.08.14
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G 205, 1. Änderung "Am Kruchenhof"

Gemarkung: Allrath
Flur: 11
Maßstab 1:500
Stand der Planunterlage: Mai 2014
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahren: G20501.dwg
Plot Datei: G205.pc
gez. Borsing 10.08.2014

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WS Kerngebietsgebiet (§ 7 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. Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- II Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- 0,4 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) und § 18 BauNVO)
- II als Höchstgrenze
- II-III als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingende Höhe baulicher Anlagen
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- Ffirst Firsthöhe (Höchstgrenze)
- TH+ Traufhöhe zwingend
- ▲ gesetzter Straßenhöhenpunkt in m NHN
- OK Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze)
- Wb 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, E nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- D, D nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- H, H nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
- E/D, E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- H/D, H/D nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude 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
- L Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- N Notzufahrt
- E Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für den öffentlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- ö öffentliche Grünfläche
- p private Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- HG Hausgarten

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
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 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 Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbestimmungen 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 Mülltonnensammelplatz
- P private Parkfläche
- Geh., Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten
- a) der Anlieger
- b) der Allgemeinheit
- c) der Versorgungsträger

- 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
- LW 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
- Vermehrtlichtanschaffung, nachrichtlich
- P öffentliche Besucherstellplätze
- H Bushaltestelle
- siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuordnung von Ersatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen.

Zeichenerklärung für Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Bebauung
- 42,07 vorh. Geländehöhe ü.NN
- Flurgrenze
- 112 Flurstücksnummer
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt ge ändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.12.2013 (GV NRW S.878)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 297)