STADT
GREVENBROICH

# Bebauungsplan Nr. K 25

## Entwicklungsbereich Kapellen - Teilbereich I
## ‘Wohn- und Mischgebiet Nord’ - 4. Änderung

## Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung

Planungsstand: 07. Januar 2015

# A Planungsrechtliche Festsetzungen

## (1) Art der baulichen Nutzung

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**
(§ 4 BauNVO)

In den als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereichen werden die nach § 4 Absatz 3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetrieben,
5. Tankstellen

nach § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## (2) Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

**Grundflächenzahl - GRZ**
(§ 17 Absatz 1 BauNVO, i.V.m. § 19 Absatz.3 und § 21 a Absatz 2 BauNVO)

(2.1) Gemäß § 21 a Absatz 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsgaragen) hinzuzurechnen.

**Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 2 BauNVO)

(2.2) In allen Baugebieten sind die Traufhöhen und die Firsthöhen über Bezugspunkt festgesetzt.

(2.3) In den Baugebieten kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bei zwingend festgesetzten Traufhöhen um bis zu 50 cm über– bzw. unterschritten werden.

*Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.*

*Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Reihenhäuser können eine Gebäudeeinheit bilden. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NN der den jeweiligen Baugrundstücken einer Gebäudeeinheit vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrundstücken. Die Höhenpunkte über NN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.*

*Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe (FH) der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.*

## (3) Stellplätze und Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(3.1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.

(3.2) Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen zur Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.

(3.3) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(3.4) In Baugebieten oder Teilen von Baugebieten in denen keine Vorgartenzone festgesetzt ist, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,50 Meter von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

(3.5) In allen Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## (4) Nebenanlagen

(§ 23 Absatz 5 BauNVO i.V.m. § 14 Absatz1 BauNVO)

(4.1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

(4.2) Außerhalb der Vorgärten sowie der nach landesrechtlichen Vorschriften festgesetzten Vorgartenzone sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m² oder einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

## (5) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(5.1) Hausgärten der Allgemeinen Wohngebiete (WA):

Die nicht baulich genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Gartenflächen sind mit Strauchgehölzen oder kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen, wobei mindestens zur Hälfte standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden sind (Pflanzlisten A3/A4).

(5.2) Öffentliche Grünflächen

Mindestens 30% dieser Grünflächen sind mit Strauchgehölzen oder kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen, wobei mindestens zur Hälfte standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden sind (Pflanzlisten A3/A4). Pro überschrittene 150 m²

Grünfläche ist außerdem mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen (Pflanzliste A2).

(5.3) Private Stellplatzanlagen:

Je 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer klein- bis mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste B2). Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite zwischen den Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

(5.4) Allgemeinen Wohngebieten zugeordnete Gemeinschaftsanlagen

Auf den, den Baugebieten WA 27a und WA 28a zugeordnete Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind die Gemeinschaftsanlagen mit standortheimischen Strauch- und kleinkronigen Baumarten zu der angrenzenden öffentlichen Grünfläche abzupflanzen (Pflanzlisten A3/A4).

**Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

**Pflanzliste A 'Standortheimische Gehölze'**

A3: Kleinkronige Baumarten (Höhe < 10 m)
Crataegus laevigata (Weißdorn) – als Hochstamm
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)

A4: Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**Pflanzliste B 'Baumpflanzungen im Bereich privater Stellplatzanlagen'**

Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter' geeignete Arten Verwendung finden.

B2: Klein- und mittelkronige Baumarten (Höhe 10 – 20 m)
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde i.S.)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde i.S.)
Ulmus hollandica 'Lobel' (Stadt-Ulme)

## (6) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

(6.1) Für die mit __③__ gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teilen davon sind die Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von 40 dB nach DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV zu errichten.

(6.2) Die mit __④__ gekennzeichnete Lärmschutzwand ist durchlaufend und in festgesetzter Höhe von 3,00 m zu errichten. Die Wand und ihre Anschlüsse sind mit einer Schalldämmung von $DL_R$ > 24 dB gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 zu errichten.

(6.3) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

*Hinweise:*

*Für die im Geltungsbereich der 4. Änderung mit ___②___ und ___③___ gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teilen davon (Lärmpegelbereiche III bzw. IV) sollte eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'w,res) zu berücksichtigen.*

*Das gesamte Plangebiet der 4. Änderung liegt in den Lärmpegelbereichen II bis IV gemäß DIN 4109, so dass für sämtliche Fassadenseiten der Gebäude die Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von mindestens 30 dB zu errichten sind. Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (ENEV) entsprechen, erfüllen die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 und weisen in Verbindung mit einer massiven Wand in der Regel bereits ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R'w = 35 dB auf. Zur Sicherung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes sollte beim Einbau der Fenster auf das Prüfzeugnis einer bauakustischen Eignungsprüfung geachtet werden.*

# B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Absatz 4 BauO NRW)

## (1) Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf max. 1,80 Meter, die Länge eines Zwerchgiebels auf max. 2,50 Meter beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 Meter betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

## (2) Vorgartenzone

(2.1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (zusätzlich zulässig: Eibe) oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (Pflanzliste C1).

(2.2) Grenzen private Hausgartenbereiche an die im Bebauungsplan fest-gesetzte 'Vorgartenzone' ist, abweichend von (1), ausnahmsweise als Einfriedung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig (Pflanzliste C2). Ergänzend dazu sind als Einfriedung der Hausgartenbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche auch begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune in gleicher Höhe zulässig. Sie sind jedoch zwingend von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt in Verlängerung der Gebäudeflucht zu errichten. Der Abstandsstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen. Andersartige Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als die genannten sind nicht zulässig.

(2.3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden (Pflanzlisten C2/D).

**Pflanzliste C 'Gehölzarten für Schnitthecken der Hausgärten'**

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

C1: Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,80 Meter
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.)

C2: Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,60 Meter
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus i.S. (Weißdorn i.S.)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechhülse)
Ligustrum vulgare i.S. (Gemeiner Liguster i.S.)
Viburnum i.S. (Schneeball i.S.)

**Pflanzliste D 'Kletterpflanzen zur Begrünung von Einfassungen'**

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Wilder Hopfen)
Lonicera i.S. (Geißblatt i.S.)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Parthenocissus quinquefolia (Rankender Wein)
Parthenocissus tricuspidata (Selbstklimmender Wein)
Rosa i.S. (Kletterrosen i.S.)
Vitis viniferia i.S. (Trauben-Weinrebe i.S.)
Wisteria sinensis (Blauregen)

# C Kennzeichnungen und Hinweise

## (1) Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaß-nahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

## (2) Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone EIIIa des WG Hemmerden-Kapellen, so dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers besteht.

## (3) Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten 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 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## (4) Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungs-dienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

## (5) 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).

## (6) Bodenschutz

Auf die gesetzliche Anzeigepflicht bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten wird hingewiesen. Bei Auffinden von beispielsweise geruchlichen und/oder farblichen Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturellen Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Abfällen) ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

## (7) 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.

## (8) 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.

## (9) Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

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.

## (10) Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollten nur Lampen mit UV-Filter, UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum verwendet werden.

## (11) Artenschutz

Für den Geltungsbereich sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten möglich. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baufeldfreimachungen im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, das heißt nicht zwischen 01. März und 30. September.

## (12) Belange der zivilen Luftfahrt

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

## (13) 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.