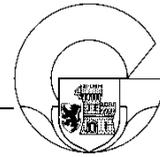


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan G 158 10. Änderung

„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“

- Ortsteil Stadtmitte



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 158 10. Änderung
„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“
- Ortsteil Stadtmitte
Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereich werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetrieben,
5. Tankstellen

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

2. Stellplätze und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplatz- (GSt) und Gemeinschaftscarportanlagen (GCp) für den durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit GSt/ GCp festgesetzten Fläche zulässig.

3. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortheimischen Sträuchern und / oder Bäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Bepflanzung über eine Schnitthecke abzupflanzen.

4.2. Private Stellplatzanlage

Je mindestens 10 ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer klein- bis mittelkronigen Baumart in mindestens drei-

mal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm. Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baum-/Pflanzstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite entlang der Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.1. Dacheindeckung/Dachform

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur anthrazitfarbene, schwarze oder rote, nicht hochglänzende Materialien zu verwenden.

5.2. Dachgauben

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Breite aller Dachgauben je Wohngebäude maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Die maximale Breite der Dachgauben wird mit 2,50 m festgesetzt. Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten ist ausgeschlossen.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,00 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,00 m betragen.

B Kennzeichnungen und Hinweise

1. 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. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen

2. Behandlung von Oberboden

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der geplanten Hausgärten soll ein Bodenaustausch ist der Hinweis zu 3. Altlasten zu beachten.

3. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf dem bekannten Altstandort Gr-0062,00, demnach sind Erdbaumaßnahmen fachgutachterlich zu begleiten.

Auf unbebauten Flächen, die als Grünflächen genutzt werden sollen, ist entweder ein Bodenaustausch oder eine Bodenabdeckung von jeweils mindestens 0,50 m mit einer Bodenschicht ist aus kulturfähigem Boden Z0-Qualität der TR LAGA vorzunehmen.

4. Einbau bodenfremder Stoffe

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z. B. RCL-Material) ist die untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

5. Bodenversiegelung

Nach § 1 a BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

6. Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

Um die Versiegelung des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollten die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen in versickerungsfähigen Belägen wie z. B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

7. Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Grundwasser-

stand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen (im Bereich des Plangebietes wird von langfristigen Grundwasserflurabständen zwischen 6,00 m und 8,00 m ausgegangen). Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich

Ein Wiedereinbau von Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 2 ist nur unter versiegelten Flächen möglich, sofern die Basis der wieder eingebauten Materialien mindestens 1,00 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegels liegt. Dabei ist der künftig mögliche Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen. Die Tiefbauarbeiten bei Wiedereinbau sind gutachterlich zu begleiten.

8. Gründungsempfehlung

Zur Errichtung und Gründung von unterkellerten bzw. nicht unterkellerten Gebäuden im Plangebiet wird auf die Gründungsempfehlungen des Bodengutachtens „Nutzungsbezogene Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des ehemaligen Buckau-Geländes“ von Dr. Tillmanns Partner GmbH vom 05.08.2010 verwiesen.

9. 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.

10. Kampfmittelfunde

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

11. Bauzeitenbeschränkungen

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten nicht auszuschließen. Die Bauaufreimung darf zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

12. Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört die Ortsmitte von Grevenbroich zur Erdbebenzone 2. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

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.