

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In dem als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereich werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben,
- Tankstellen

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

2. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushäuser und Häuser in Hausgruppen gelten jeweils als eigenständiges Gebäude.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

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

Garagen und Carports sind mindestens 5,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, über die die Garage / das Carport angefahren wird, zurückzusetzen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzte 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die nachfolgende Pflanzliste zu 'standortgerechten und heimischen Gehölzer' stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche

- Barberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigflügeliger 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)

5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.1. Dacheindeckung/Dachform

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

5.2. Dachgauben

Die Summe der Breiten aller Dachgauben wie z. B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf maximal 1/2 der jeweiligen Fassadentlänge betragen. Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachgaubens zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen.

Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

5.3. Gebäudebreite

Die Mindestbreite der Wohngebäude wird auf 6,00 m festgesetzt.

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 Regenwasseranlagensystemen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreis 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, Bodenschichtenbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. a. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

3. Altstand

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 Bodenbedeckung von jeweils mindestens 0,50 m mit einer Bodenschicht ist aus kulturfähigem Boden ZD-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, sollen 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 Grundwasserstand 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 Grundwasserständen 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 Bodenaustausch der Zuordnungsklasse Z 2 ist nur unter verbleibenden Flächen möglich, sofern die Basis der verbleibenden Materialien mindestens 1,00 m oberhalb des höchstens zu erwartenden Grundwasserspiegels liegt. Dabei ist der künftig mögliche Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen. Die Tiefbauarbeiten bei Wiedereinbau sind gutachterlich zu begleiten.

8. Gründungsempfehlungen

Zur Errichtung und Gründung von unterkellerten bzw. nicht unterkellerten Gebäuden im Plangebiet wird auf die Gründungsempfehlungen des Bodengutachters „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 archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse iberischen und plattischen Lebens aus archaischer 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. Kampfmittelkunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation 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 beauftragenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

11. Bauzeitenbeschränkungen

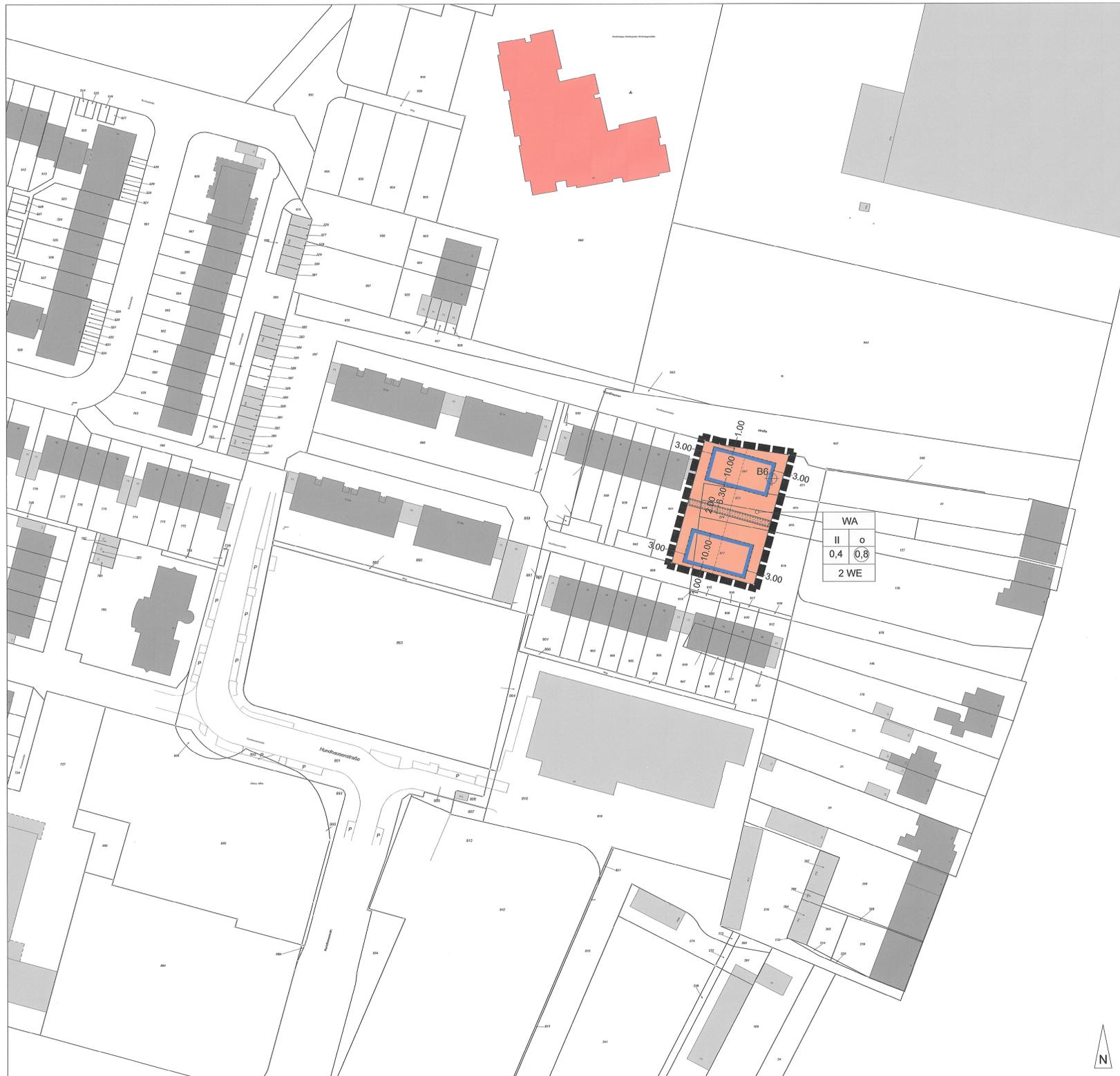
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten nicht auszuschließen. Die Bauzeitfreimachung darf zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

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 Kapellen zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. 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.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 11.06.2017 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 13.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 22.11.2017
Bürgermeister: Ratsherr:

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 15.06.2017 bis 19.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 13.06.2017.

Grevenbroich, 22.11.2017
Bürgermeister: Ratsherr:

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 21.11.2017 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich, 22.11.2017
Bürgermeister: Ratsherr:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2017 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 einschließlich, öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, 22.12.2017
Bürgermeister: Ratsherr:

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

Grevenbroich,
Bürgermeister: Ratsherr:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.

Grevenbroich,
Bürgermeister: Ratsherr:

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, 23.03.2018
Bürgermeister: Ratsherr:

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 23.03.2018, als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 23.03.2018
Bürgermeister: Ratsherr:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 23.03.2018
Bürgermeister: Ratsherr:

Für den Entwurf:
Stadttraum
Architektengruppe
Dipl.-Ing. Bernd Strey
Dipl.-Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner
Düsseldorfer Straße 11
40219 Düsseldorf
www.stadttraum-architekten.de
Hafenweg 49-48
40155 Münster
of@stadttraum-architekten.de
Düsseldorf, 06.03.2018

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

Grevenbroich, 23.03.2018
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



3. Ausfertigung

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 158 11. Änderung "Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße" - Ortsteil Stadtmitte

Gemarkung: Grevenbroich Verfahren: BP G158 11-Ändr./Offenlage.dwg
Flur: 8 Maßstab: 1:500
gez. Architektengruppe / schmidt 28.02.2018 Stand der Planunterlagen: Februar 2016

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> WS Wohngebiet (§ 16 BauNVO) WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 8 BauNVO) MD Doppelhaus (§ 16 BauNVO) MH Mehrfamilienhaus (§ 18 BauNVO) MG Kleingarten (§ 19 BauNVO) GE Gewerbegebiet (§ 4 BauNVO) IG Industriegebiet (§ 10 BauNVO) OG Sondergebiete, die der Erhaltung dienen, z.B. Wohnverdrängungsgebiete (§ 10 BauNVO) SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) 	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO) 0,4 Baunennzahl (BNZ) (§ 21 BauNVO) 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO) III als Höchstgrenze II-III als Mindest- und Höchstgrenze II-III zwischen Höhe baulicher Anlagen IV zwischen Höhe baulicher Anlagen S Staffelschoss TH Traufhöhe (Höchstgrenze) SH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Freizeithöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze) 	Bauweisen, Baulinien, Bau- grenzen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) a abwechselnde Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) na nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) nd nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (3) BauNVO) ng nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (4) BauNVO) ne nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) nh nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO) ba Baulinie (§ 23 (1) BauNVO) bg Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO) 	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) Einrichtungen und Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> ☐ öffentliche Verwaltung ☐ Schule ☐ Kirchen und kirchlichen Zweck dienende Gebäuden und Einrichtungen ☐ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ☐ Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ☐ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ☐ Sportstätten ☐ Freizeitanlagen ☐ Post ☐ Schulbuswart ☐ Feuerwehr ☐ Kindergärten ☐ Vorkindertagesstätten ☐ Spielplätze ☐ Parkanlagen ☐ Dauersportanlagen ☐ Sportplatz ☐ Zeilplatz ☐ Badplatz, Freibad ☐ Freizeidul ☐ Volkshochschule 	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Straßenverkehrsflächen ☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ☐ Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: <ul style="list-style-type: none"> ☐ öffentliche Parkfläche ☐ Fuß- und Radweg ☐ Radweg ☐ Ein- und Ausfahrt ☐ Einbahnbeschilderung ☐ Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ☐ Flächen für Bahnanlagen ☐ Flächen für den überörtlichen Verkehr 	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ öffentliche Grünfläche ☐ private Grünfläche Zweckbestimmung: <ul style="list-style-type: none"> ☐ Spielplatz ☐ Parkanlage ☐ Dauersportanlagen ☐ Sportplatz ☐ Zeilplatz ☐ Badplatz, Freibad ☐ Freizeidul ☐ Volkshochschule 	Flächen für Versorgungs- anlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Fläche für Versorgungsanlagen ☐ Emission ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Wasser ☐ Abwasser ☐ Abfall ☐ Abkantung 	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hoch- wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Wasserflächen ☐ Umgrenzung von Flächen, die dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses dienen ☐ Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z.B. Wasserschutzzone I Hauptversorgungs- und Haupt- wasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ oberirdisch ☐ unterirdisch ☐ E Emission ☐ F Fernwärme ☐ W Wasser ☐ G Gas 	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Flächen für Aufschüttungen ☐ Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen 	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Verankerung von Niederschlags- wasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (8) BauGB) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ☐ Umgrenzung von Flächen zum Ausbilden von Blühen, Sträuchern und sonstigen Bestäubern ☐ Anzeigende Blühen ☐ Anzeigende Sträucher ☐ Umgrenzung von Schutzflächen im Sinne des Naturschutzes ☐ zu erhaltenen Blühen ☐ zu erhaltenen Sträucher ☐ Naturschutzgebiet ☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Naturdenkmal 	Sonstige Pflanzzeichen <ul style="list-style-type: none"> ☐ Grenz des Grundstück ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ☐ Umgrenzung von Flächen für Neopflanzungen, Substitutions- und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) ☐ Umgrenzung von Flächen für Neopflanzungen, Substitutions- und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) ☐ Umgrenzung von Flächen für Neopflanzungen, Substitutions- und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) ☐ Umgrenzung der Flächen, die bei der Bebauung Bestandteile sind (§ 9 (1) Nr. 15 und (8) BauGB) ☐ Umgrenzung der Flächen, die bei der Bebauung Bestandteile sind (§ 9 (1) Nr. 15 und (8) BauGB) ☐ Umgrenzung der Flächen, die bei der Bebauung Bestandteile sind (§ 9 (1) Nr. 15 und (8) BauGB) 	Bauordnungrechtliche Festsetzungen <ul style="list-style-type: none"> ☐ SD Seitendach ☐ PD Pultdach ☐ 35° Dachneigung ☐ Freifachung ☐ 1-3-liche Festsetzungen ☐ 4-3-0-7-liche Festsetzungen ☐ 112 Flächennummer ☐ V Vorn ☐ H Hede ☐ M Mauer Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter) <ul style="list-style-type: none"> ☐ Blühen, naturnah ☐ Verkehrsflächenabgrenzung, naturnah ☐ Gebäude nach städtebaulichen Konzept, naturnah ☐ Öffentliche Besuchsstellen ☐ Bushaltestelle ☐ stärke Hinweis Immissionschutz ☐ Anbauverbot nach § 9 Abs. 1 FStG/ Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStG ☐ Zuweisung von Baufeldstücken zu überbauten Grundstücksflächen 	Rechtsgrundlagen <ol style="list-style-type: none"> Bauabstand (BauAB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3054) Baubeschränkungsordnung (BauBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3795) Planungsrecht (PlanR), vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1827) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016, in Kraft getreten am 26. Juli 2017 (§ 5, 17 bis 26, 86 Abs. 1 und § 87) und am 28. Dezember 2017 (GO NRW 2016 S. 1162).
--	---	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--