A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

zulässigen Nutzungen von 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltung,

4. Gartenbaubetrieben,

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen In dem Baugebiet sind die Höhen baulicher Anlagen als Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) für Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Neigung von über 7°, und Höchstgrenze der Attikahöhe (AH) für Gebäude mit Flachdach, mit einer Neigung von bis zu

7°, über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höchstgrenzen der baulichen Höhe ist die mittlere Höhenlage aus der dem jeweiligen Baugrundstück / Gebäude vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über Normalhöhennull (NHN), gemessen in der Mitte der vorderen Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden als aneinander gebaute Hausformen eine

Der Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden benachbarten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten, bestehenden Straßenausbauhöhen über NHN zu ermitteln.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Vortreten von Gebäudeteilen In dem Baugebiet können die festgesetzten Baugrenzen zur Hauptgartenseite durch Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die maximale Länge der Überschreitung darf 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge für Erker und Balkone sowie 3/4 der jeweiligen Fassadenlänge für Wintergärten und Terrassenüberdachungen betragen.

Als Hauptgartenseite sind die Hauptnutzgärten der Grundstücke als von der Erschließungsstraße abgewandte rückwärtige Gärten / Grundstücksbereiche anzunehmen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist jegliche Bebauung unzulässig.

Die Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH ist über Bauvorhaben, auch über gegebenenfalls nicht genehmigungspflichtige Vorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu zu informieren und zu beteiligen. Zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren sind der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH als Netzbetreiber

5. Garagen, Carports und Stellplätze

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen für den durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf nach den landesrechtlichen Vorgaben der BauO NRW innerhalb sowie außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind an ihrer Zufahrtsseite mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Garagen und Carports, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen und dauerhaft zur

6. Nebenanlagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammel- und Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche - unzulässig.

7. Leitungsrecht bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das in dem Allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ist bis zum Rückbau oder Teilrückbau der Leitung und dem damit einhergehenden Entfall der Sicherungsbelange wirksam. Mit Rückbau oder Teilrückbau und damit verbundener Aufhebung des Leitungsrechtes ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung dieser Fläche mit Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden mit Unwirksamkeit des Leitungsrechtes in diesem Bereich Bepflanzungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zulässig. Leitungsschutzmaßnahmen nach der Leitungsschutzanweisung der GWG entfallen mit Aufhebung des Leitungsrechtes ersatzlos.

8. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der 2,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus verschiedenen standortgerechten und heimischen Sträuchern einer mindestens zweimal verpflanzten Qualität (2.xv) und mit mindestens drei Trieben mit einer Mindesthöhe (ohne Ballen) von 60 bis 100 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das nach Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Leitungsrecht bis zum Eintritt bestimmter Umstände

sowie die Leitungsschutzanweisungen der GWG und die nach Punkt 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte Bindung für Bepflanzungen sind zu berücksichtigen. Die Pflanzung ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Außerkrafttreten des Leitungsrechtes nach Punkt 7 vollständig

Die nachstehende Pflanzliste standortgerechter und heimischer Straucharten stellt einen unverbindlichen Vorschlag für die

Artenauswahl dar. Straucharten für freiwachsende Mischhecken

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

8.2. Bindung für Bepflanzungen im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung

(Traubenholunder) | Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind ausschließlich Gehölze mit einer maximalen Endwuchshöhe von bis zu 7,00 m zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen

(§9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Summe der Breite aller Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Zwerggiebel) je Wohngebäude maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

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. Die Breite von Dachgauben ist auf maximale 2,50 m begrenzt.

Bauweise, Baulinien, Bau-

grenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

(§ 22 (2) BauNVO)

(§ 22 (3) BauNVO)

(§ 22 (4) BauNVO)

(§22 (2) BauNVO)

(§22 (2) BauNVO)

(§22 (2) BauNVO)

(§22 (2) BauNVO)

nur Hausgruppen ur

(§22 (2) BauNVO)

(§ 23 (1) BauNVO)

(§ 23 (3) BauNVO)

Doppelhäuser zulässig

geschlossene Bauweis

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäu

Eine zweite Reihe von Dachaufbauten über der ersten ist ausgeschlossen

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebie

Allgemeines Wohngebie

Besonderes Wohngeb

Sondergebiete, die der Erholung

dienen, z.B. Wochenendhaus-

(§ 10 BauNVO)

sonst (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WS Kleinsiedlungsgebi (§ 2 BauNVO)

Reines Wohnge (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeines W (§ 4 BauNVO)

WB Besonderes Wo (§ 4a BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Baumassenzahl (BMZ)

||-||| als Mindest- und Höchstgrenze

(||) zwingende Höhe baulicher

TH Traufhöhe (Höchstgrenze)

FH Firsthöhe (Höchstgrenze)

AH Attikahöhe (Höchstgrenze

(Höchstarenze)

geplanter Straßenhöhenpunkt in m NHN

Oberkante der baulichen Oberkante

(TH) Traufhöhe zwingend

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

0,4 (§ 16 BauNVO)

(0,6) (§ 16 BauNVO)

0,4 (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

(§ 17(4) und § 18 BauNVO)

III als Höchstgrenze

S Staffelgeschoss

B Kennzeichnungen und Hinweise

1. Niederschlagswasser

1.1. Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

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.

1.2. Niederschlagswasser

Der Elsbach ist bereits heute hydraulisch überlastet. Der immissionsorientierte Nachweis der Gewässerverträglichkeit kann mit aktuellem BWK-M3/M7 Nachweis nicht getroffen werden. Um das Risiko einer Abflussverschärfung zu minimieren, sollte eine Regenwasserrückhaltung z.B. in Form eines Stauraumkanals mit einer Drosselabgabe von 10 l/s mit Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen eingeplant und errichtet werden.

2. Boden

2.1. Behandlung von Oberboden

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetztes (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. Bei tiefgründigen Eingriffen in den Boden im Bereich der geplanten Hausgärten und/oder Bodenabträgen oder -aufträgen ist der Hinweis Nr. 3. Altlasten zu beachten.

2.2. Bodenversiegelung / Oberflächen von privaten Stellplätzen

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

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. Drain-, Splittfugen- oder Rasenfugenpflaster hergestellt

2.3. Bodenbeschaffenheit / besondere bauliche Maßnahmen aufgrund der Baugrundverhältnisse

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904, weist für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs humose Böden aus. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum Tragfähig. Neben den humosen Böden bilden tiefgründige Böden aus karbonathaltigem Lösslehm (Pararendzina) über Terrassenablagerungen den Baugrund. Pararendzina sind zur Versickerung von Oberflächenwässern ungeeignet.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1, die Normblätter DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der BauO NRW sollten beachtet werden.

2.4. Einbau bodenfremder Stoffe

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

3. Altlasten

Der Geltungsbereich ist in der Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss als Bereich mit Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundes-Boden- schutzverordnung (BBodSchV) gekennzeichnet. Auf Basis der aktuellen DBBK werden sämtliche Vorsorgewerte nach der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) eingehalten. Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen nicht vor.

4. Grundwasser

4.1. Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau

Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen der Gebäude ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. 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.

4.2. Grundwassermessstelle

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich der ehemaliger Pegel (Grundwassermessstelle P 80409) der RWE Power AG, der außer Betrieb genommen wurde. Der Pegel P80409 ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Koordinaten Pegel P80409

UTM-Koordinaten (WGS84) - Z32U, E 328918, N 5662664 Gauß-Krüger - R 25 39069. H 56 61800

Punkt 2.3 sollten beachtet werden.

Für Baumaßnahmen im Nahbereich des Pegels sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der Bauherr sollte diesbezüglich Kontakt mit der RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 50416 Köln aufnehmen. Die mit der Sicherungsmaßnahme verbundenen Mehrkosten werden von der RWE Power AG übernommen. Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet (siehe Abschnitt B Punkt 2.3) sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls

besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Maßgaben des Hinweises Abschnitt B

. 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.

6. Kampfmittelfunde

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung wurden Kriegsbeeinflussungen in Form von Bodenkampfhandlungen und Bombardierungen sowie dem Blindgängerverdachtspunkt Nr. 1131 erkennbar. Die Karten der Bezirksregierung Düsseldorf, Aktenzeichen 22.5-3-5162008-159/18, mit Darstellung der Kampfhandlungen sowie Verortung des Blindgängerverdachtspunktes Nr. 1131 sind in die Planzeichnung aufgenommen. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Bearbeitung des identifizierten Blindgängerverdachtspunktes in Form einer Bohrdetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erforderlich, sofern dieser weniger als 20 m von der Baumaßnahme entfernt liegt. Des Weiteren ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen die systematische Absuche der zu bebauenden Flächen sowie Baugruben im Oberflächensondierungsverfahren durch den KBD erforderlich. Der Blindgängerverdachtspunkt sowie die abzusuchenden Flächen sind nach den Vorgaben des KBD entsprechend vorzubereiten. Ferromagnetische Störungen durch Einrichtungen und/oder Gegenstände sind auszuschließen.

Rodungsfrist

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

8. 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.

9. 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH

Grünflächen

Zweckbestimmung:

••• Parkanlage

Sportplatz

Zeltplatz

Badeplatz, Freibad

Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Land-

wirtschaft

V Verkehrsgrün

(§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

•••••

• • •

+ +

und Wald

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Dauerkleingärter

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die 110-kV-Hochspannungs-freileitung Frimmersdorf - Rheydt, Bl. 0165 auf dem Flurstück 375 und 376. Der mit der Leitung notwendige Schutzstreifen von 20 m breite beidseitig des Leitungsverlaufes schneidet in nordwestlichen Teilbereich den Geltungsbereich. Der Verlauf sowie die Schutzstreifen und Masten 27 und 28 sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die Bindungen für Bauvorhaben und Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungfreileitung der Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH nach den Textlichen Festsetzungen Abschnitt A Nr. 4 und 8.2 sind zu beachten. Darüber hinaus sind höherwachsende Gehölze im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zurückzuschneiden. Zuwiderhandlungen berechtigt die Westnetz GmbH / innogy Netze Deutschland GmbH den erforderlichen Rückschnitt aus Sicht der Verkehrssicherheit zu Lasten des Grundstückseigentümers vorzunehmen.

10. DIN-Vorschriften

Straßenverkehrsfläche

Zeckbestimmung

_____ Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

F + R Fuß- und Radweg

Notüberfahrt

▼ ▲ Ein-/Ausfahrt

Verkehr

Bereich ohne Ein- und

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Bahnanlagen

Flächen für den überörtlichen

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

wecken dienende

dienende Gebäude und

dienende Gebäude und

ienende Gebäude und

Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken

Einrichtungen

Kulturellen Zwecken

Einrichtungen

inrichtungen

Sportlichen Zwecken

Gebäuden und Einrichtunger

Sozialen Zwecken dienende

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

+

0

F

 $\dot{\boldsymbol{x}}$

Öffentliche Verwaltung

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.

Flächen für Versorgungs-

Fläche für Versorgungs-

des Wasserabflusses

Wasserflächen

für die Wasserwirtschaft,

wasserrechlichen Festsetzun-

abflusses

Umgrenzung von Flächen,

die Regelung des Wasser-

Umgrenzung der Flächen mit

gen, z.B. Wasserschutzzone I

Hauptversorgungs- und Haupt-

wasserleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

_____ oberirdisch

____o___ unterirdisch

E Elektrizität

W Wasser

G Gas

F Fernwärme

für die Gewinnung von Boden-schätzen

Regelung für die Stadterhaltung

und den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamt-anlagen (Ensembles), die dem

Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche

Kulturdenkmale),die dem

Denkmalschutz unterliegen

(§ 9 (6) BauGB)

von Natur und Landschaft

Umarenzung von Flächen

Sträuchern und sonstigen

Anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit

Bindungen für Bepflanzungen

sonstigen Bepflanzungen so-

und für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und

wie von Gewässern

Bepflanzungen

zum Anpflanzen von Bäumen

zu erhaltene Sträucher

Naturschutzgebiet

Naturdenkmal

Landschaftsschutzgebie

Umgrenzung von Schutz-

gebieten und Schutzobjekten

im Sinne des Naturschutzes

den Hochwasserschutz und

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

(§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

anlagen

Zweckbestimmung:

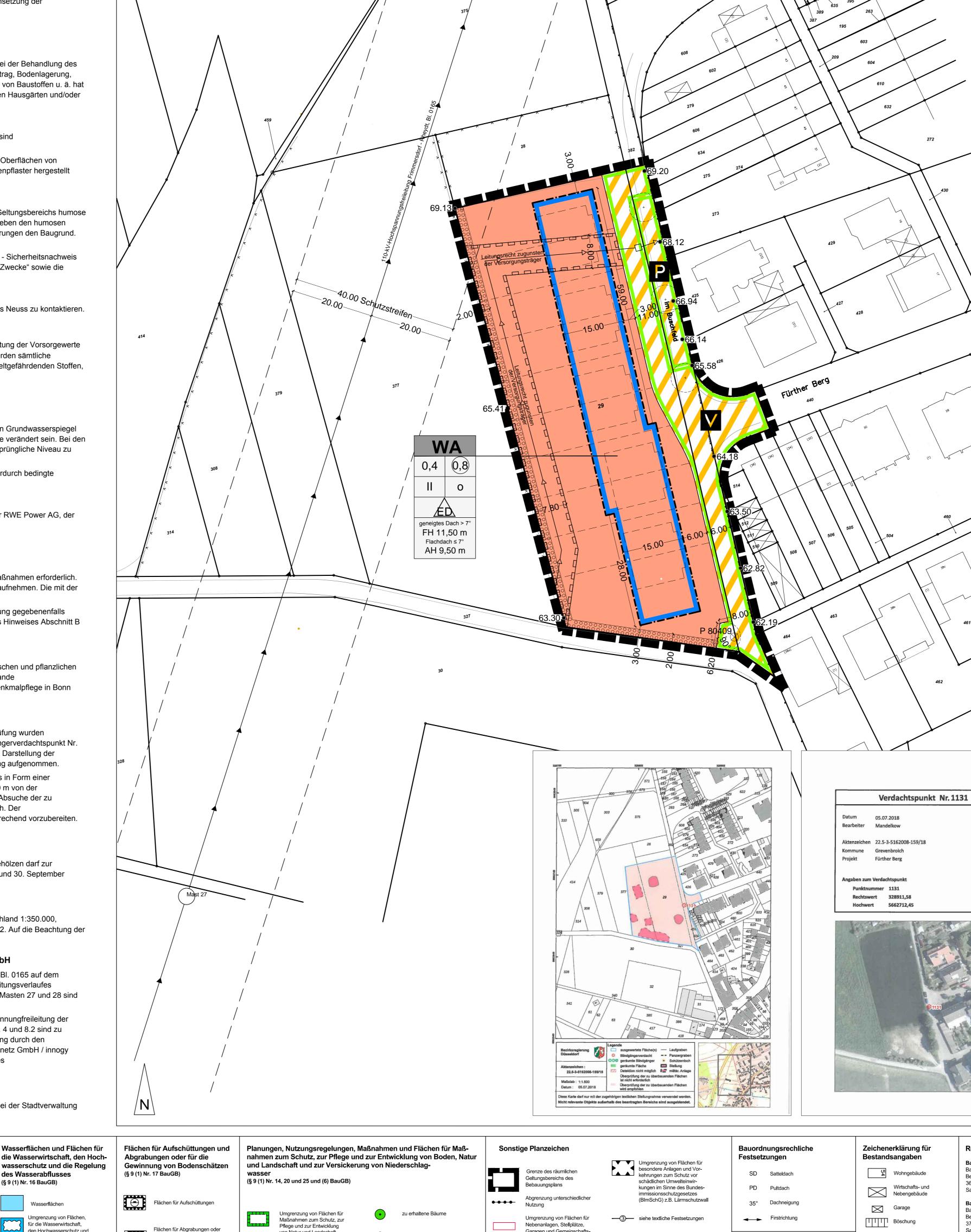
Elektrizität

Fernwärme

Wasser

Ablagerung

Abwasser



Garagen und Gemeinschafts-

anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und

22 BauGB)

GGa Gemeinschaftsgaragen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

M Mülltonnensammelplatz

Ppriv. private Parkfläche

zugunsten: a) der Anlieger

GCp Gemeinschaftscarportanlagen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

b) der Allgemeinheit

c) der Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, bei deren

3 Bebauung besondere bauliche Vor-

kehrungen gegen äußere Einwirkungen

(§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

Bauliche Maßnahmen zum

des BlmSchG.

→ Höhe Lärmschutzwall

LS Lärmschutzwall

Schutz vor schädlichen

z.B. Lärmschutzwand

Umgrenzung der Gebiete, in

nur beschränkt verwende

denen bestimmte luftveru

reinigende Stoffe nicht oder

werden dürfen.

Umgrenzung der Flächen. die

von der Bebauung freizuhalte

sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6)

Umgrenzung der von der

Bebauung freizuhaltender

und (6) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren

[xxxx] fährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 (5) und (6) BauGB)

Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24

Böden erheblich mit umweltge-

Umwelteinwirkungen im Sinne

Mast 28

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 b BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 05.10.2017 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 25.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 02.11.2017 bis einschließlich 09.11.2017 informieren kann.

Grevenbroich, 30.05.2018

Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 b BauGB am 29.05.2018 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich,

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.05.2018 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 b BauGB in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 03.08.2018, öffentlich

Grevenbroich,

Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom 15.01.2019 geändert worden.

Grevenbroich, ..

Bürgermeister

Ratsherr

Mit Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich wurde dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 22.01.2019 bis 19.02.2019 einschließlich, den von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme zugestellt.

Grevenbroich, Bürgermeister

Bürgermeister

Grevenbroich,

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 86 BauO NW i.V. mit § 7 und § 41 GO NW die

Grevenbroich, ..

Ratsherr

gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

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

Ratsherr

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

Bürgermeister

Für den Entwurf: stadtraum Dipl.-Ing. Bernd Strey

Dipl.-Ing. Martin Rogge

Düsselstraße 11 Hafenweg 46-48 40219 Düsseldorf 48155 Münster Architekten + Stadtplaner www.stadtraum-architekten.de office@stadtraum-architekten.de

Bezirksreglerung Düsseldorf

Alexander of

• 63.07 vorh. Gelände-/

Höhenbezugspunkt (BZP)

in m über NHN

112 Flurstücksnummer

______ Zaun

_____ Hecke

..... Mauer

Straßenausbauhöhe ü. NHN

Sonstige Darstellungen

(ohne Satzungscharakter)

nachrichtlich

Bäume, nachrichtlich

Verkehrsflächenaufteilung

Gebäude nach städtebaulichen

Konzept, nachrichtlich

Maststandort und Leitungsverlau
Maststandort und Leitungsverlau

Schutzstreifen 110-kV-Hoch-

—(2)— siehe Hinweis Immissionsschutz

oberirdisch, nachrichtlich

spannungsfreileitung, nachrichtlich

ehemaliger Pegel der RWE Power AG

(Grundwassermessstelle P 80409),

öffentliche Besucherstellplätze

→ Leitungsverlauf unterirdisch,

nachrichtlich

Bushaltestelle

nachrichtlich

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB):

Baugesetzbuch in der Fassung der

3634), in der zum Zeitpunkt des

3786), in der zum Zeitpunkt des

Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S.

Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der

Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI, I S

atzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV):

1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des

Gemeindeordnung für das Land

Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land

S. 666), in der zum Zeitpunkt des

BauO NRW 2018):

Fassung.

Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Nordrhein-Westfalen in der Fassung der

Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-

Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfale

01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421), in der zum

Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden

in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum

Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW

Bebauungskonzept: Hans-Joachim Onkelbach Steinmetzstraße 3 41515 Grevenbroich

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

info@architekt-onkelbach.de

Grevenbroich, .. Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 216 "Im Buschfeld" - Ortsteil Fürth/ Fürther Berg

Gemarkung: Elsen Flur: 2 und 3 gez. stadtraum Architektengruppe Verfahren: bp-G216 Maßstab 1:500

mackenschins-dierkes 2019-02-21

Stand der Planunterlage: November 2017