Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5. Änderung G 51 „Tannenstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO sowie § 23 Absatz 3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Im Änderungsbereich ist die maximale Traufhöhe über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt ist in der angrenzenden Fliederstraße verortet und liegt bei 61,46 m NHN.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Die Traufhöhe beträgt max. 3,50 m.

Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO

Garagen/Carports sind unterhalb der Geländeoberfläche sowie im festgesetzten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Sie sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die rückwärtige Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstückseingrünung eine Fläche von 2,0 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Strauchhecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Als ökologische Maßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Obstbäume:	Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen
Bäume:	Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche
Heister:	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle
Sträucher:	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
- Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Schallimmissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für auf den Grundstücken im Freien aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke und ähnliche Anlagen sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schafzimmer, Wohnräume, Büros, Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1 **Schallleistungspegel** **Lwa (in dB)**	Spalte 2 **Abstand (in m)** **WR**
36	0,8
39	1,2
42	1,9
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	25,4
66	31,8
69	40,8
72	53,6
75	71,7
78	97,1
81	132,7
84	182,2
87	250,4
90	343,3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Satteldächer müssen ihre Traufseite zur Tannenstraße hin orientieren.

Dachneigung

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung von 40 bis 50 Grad festgesetzt.

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- Zum seitlichen Ortgang ist von Dachaufbauten eine Breite von mind. 1,00 m als Abstand einzuhalten.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Gebäudebreite

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

Versiegelung der Vorgärten

Die nicht überbaubaren, im Plan als Vorgartenzone festgesetzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen/Carports, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig. Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen im Vorgarten darf 50 % nicht überschreiten.

Hinweise/Kennzeichnungen

Artenschutz

Zum Schutz der Vogelwelt dürfen Baumfäll-, sonstige Rodungs- und Bodenarbeiten nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober - 28. Februar durchgeführt werden. Vor jeder Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Begutachtung des Baugrundstückes erforderlich. Dies gilt insbesondere für das Flurstück Neuenhausen, Flur 2, Nr. 583.

Immissionsschutz

Das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet ist durch Geräusche gewerblicher Nutzungen vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit von Geräuschen wird im Sinn der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachtzeitraum mit einem Zwischenwert von 37 dB(A) festgelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

Grundwasser

Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stüttgerweg, Köln kontaktiert werden.

Aktuelle Grundwasserstände können beim Erftverband in Bergheim erfragt werden.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen 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 11.03.1980 (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.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821) unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

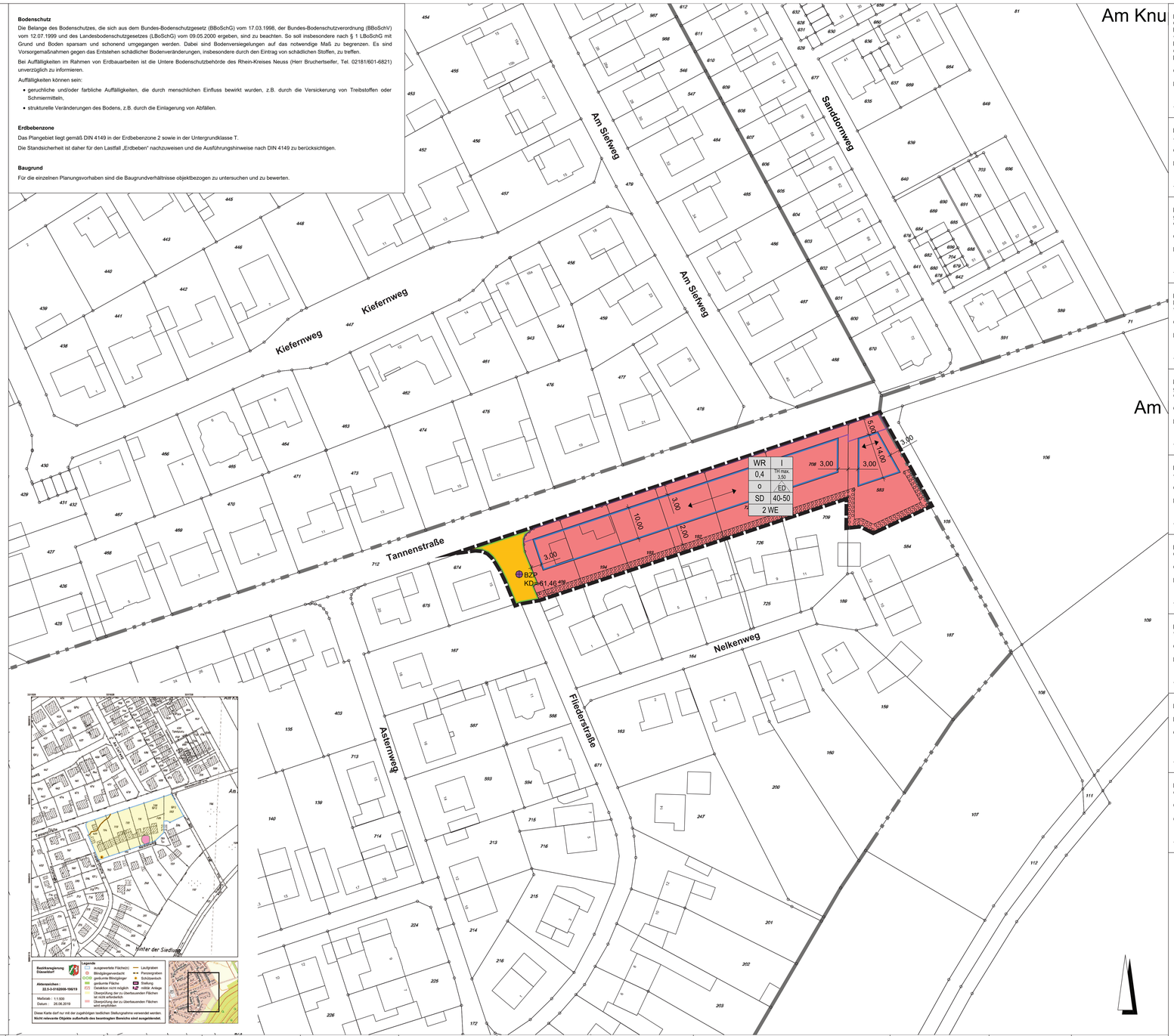
Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T.

Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Baugrund

Für die einzelnen Planungsvorhaben sind die Baugrundverhältnisse objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit §§1 (8) und 13 a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom _____ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am _____ 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 _____ bis _____ informieren kann.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

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

Grevenbroich, _____

Bürgermeister

Für den Entwurf :

Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

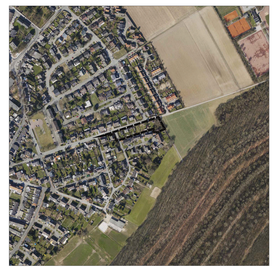
Grevenbroich, _____

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

Grevenbroich, _____

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Übersichtskarte



STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G51 - 5. Änderung "Tannenstraße" - Ortsteil Neuenhausen

Gemarkung: Neuenhausen
Flur: 2
Maßstab 1:500

Verfahren: G51_05
Stand der Planunterlage: April 2019
gezeichnet: Claßen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WS — Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 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 Photo — Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)
- SO sonst — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- [0,4] — Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO)

- III — als Höchstgrenze
- II-III — als Mindest- und Höchstgrenze
- (I) — zwingende Höhe baulicher Anlagen
- TH — Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH — Firsthöhe (Höchstgrenze)
- (TH) — Traufhöhe zwingend
- ● — geplanter Straßenhöhenpunkt in m NHN
- OK — Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze)
- We — 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 — nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
- E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- 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. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden 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
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- N — Notzufahrt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- V — Verkehrsgrün

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)

- DG — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltene Bäume
- zu erhaltene Sträucher
- 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 priv. — private Parkfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten:

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

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- 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
- LS — 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)

Bauordnungsrechliche Festsetzungen

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- 35° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Vorgartenzone
- Bauugspunkt

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nachrichtlich
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P — öffentliche Besucherstellplätze
- H — Bushaltestelle
- siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Böschung
- 63.07 — vorh. Geländehöhe ü.NN
- Flurgrenze
- 112 — Flurstücksnummer
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23)

Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018):
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421).