

Bebauungsplan Nr. H 4, 2. Änderung
„Winzerther Straße“

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 In dem dem § 11 BauNVO sonstigen Sondergebiet „Sonderpädagogisches Zentrum mit Schule und Werkstätten“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche Anlagen für den Betrieb von Förderschulen
- Werkstätten
- Sportplätze
- Schulhöfe mit Kinderspielflächen und Klettergeräten
- Lehrer- und Hausmeisterwohnungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Normalhöhe Null (NHN) von 70,99 m im deutschen Haupthöhepunkt (DHHN 12) von 2012, welche über die Festsetzung eines Höhenpunktes im Plangebiet am vorhandenen Schulgebäude referenziert ist.

1.3 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhalt von Gehölzen“ sind die vorhandenen Gehölze, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Gleiches gilt für Sträucher der in der Pflanzenliste Nr. 2 aufgeführten Arten.

Pflanzenliste 1:

Acer	campestre	Feld-Ahorn
Acer	platanoides	Spitz-Ahorn
Acer	pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus	glutinosus	Schwarz-Erle
Betula	pendula	Sand-Birke
Betula	pubescens	Moor-Birke
Carpinus	betulus	Hainbuche
Fagus	sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus	alnus	Faulbaum
Fraxinus	excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus	tremula	Zitter-Pappel
Quercus	robur	Stiel-Eiche
Salix	caprea	Sal-Weide
Salix	cinerea	Grau-Weide
Salix	pentandra	Loos-Weide
Salix	purpurea	Purpur-Weide
Salix	viminalis	Korb-Weide
Sorbus	aucuparia	Eberesche
Tilia	cordata	Winter-Linde
Ulmus	glabra	Berg-Ulme
Ulmus	laevis	Flatter-Ulme

Pflanzenliste 2:

Cornus	sanguinea	Blutroterhartriegel
Corylus	avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus	laevigata	Zweigflügler Weißdorn
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Eucynus	europaea	Pflaferhücheln
Prunus	avium	Vogel-Kirsche
Prunus	padus	Trauben-Kirsche
Prunus	spinosa	Schlehe
Rhamnus	cathartica	Kreuzdorn
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum	opulus	Geheimer Schneeball

2 Hinweise

2.1 Allgemeiner Artenschutz
 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Plangebiet gilt zusätzlich, dass Brut und Nistkästen an Gehölzen vor deren Fällung außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar umzuhängen sind.

2.2 Kompensationsfordernis / Ausgleichsmaßnahmen
 Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsfordernis von 9.744 Biotopwertpunkten wird planbegleitend ausgeglichen.

Das Kompensationsfordernis wird über die Aufwertungsmaßnahme Nr. 1009 des Ökotoptes des Rhein-Kreis Neuss gedeckt. Dabei wird in der Stadt Grevenbroich, Gemarkung Wevelinghoven, Flur 8, Nr. 140 auf 0,9 ha Fläche der vorhandene Krautsaum einer landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ergänzung einer Gehölzstruktur mit einer dreireihigen Hecke bestockt. Dazu werden je 55 Hase, Kreuzdorn, Weißdorn Pflaferhücheln (50-80 cm) und je 20 Ebereschen bzw. Sandbirken (120-150 cm) verpflanzt. Zusätzlich erfolgt die Anpflanzung von 1200 Buchen (120-150 cm). Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2.3 Bodenschutz
 Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 18300, der DIN 18915 und der DIN 19731 zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer sachgerechten Zwischenlagerung bzw. nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zuzuführen.

2.4 Gesetze sowie untergesetzliche Normen
 Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

2.5 Bodendenkmale
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde - Ostwall 6, 41513 Grevenbroich - oder dem Landschaftsverband Rheinland - LVRL-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eidenicher Straße 133, 53115 Bonn - die Entdeckung von Bodendenkmalen (kulturspezifische Bodenfunde, archaische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen) Bodenschichten) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.6 Bodenverunreinigungen
 Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss

Auf der Schanze 4
41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

2.7 Erdbebenzone
 Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse 2. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsbereich der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungs-klassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet
 Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom _____ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen.

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____ Ratsmitglied
 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

2

An der Landstrasse

Luftbild im Maßstab 1:5000

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>WS Kleingewerbegebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>WR Wohngebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>WR Kleingewerbegebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>MD Dorfgemeinschaftsgebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>MA Mischgebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>MA Kleingewerbegebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>GE Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>IG Industriegebiet (§ 9 BauVO)</p> <p>SO Sondergebiet, das der Erhaltung dienen, z. B. Wohnensatzgebiete (§ 10 BauVO)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete (§ 10 BauVO)</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>Gründflächen (GRZ) (§ 16 BauVO)</p> <p>Geplantes Geschosses (GFZ) (§ 16 BauVO)</p> <p>Baumreihen (BRZ) (§ 21 BauVO)</p> <p>Zeit der Vollzugsfrist (§ 17) und § 18 BauVO</p> <p>III als Höchstgrenze</p> <p>III als Mindest- und Höchstgrenze</p> <p>IV zwingende Höhe baulicher Anlagen</p> <p>TH Trauhöhe (Höchstgrenze)</p> <p>FH Freihöhe (Höchstgrenze)</p> <p>TH Trauhöhe zwingend</p> <p>geplante Straßenbauweise in m NHN</p> <p>OK Charakter der baulichen Densität (Höchstgrenze)</p> <p>We Wohnreihen</p> <p>Balkone (§ 23 (1) BauVO)</p> <p>Baugruben (§ 23 (1) BauVO)</p>	<p>Bauweise, Bauformen, Bauformen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>o offene Bauweise (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>g geschlossenes Bauweise (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>a abwechselnde Bauweise (§ 24 (2) BauVO)</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>nur Hauptgeschoss zulässig (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>nur Hauptgeschoss und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)</p> <p>Balkone (§ 23 (1) BauVO)</p> <p>Baugruben (§ 23 (1) BauVO)</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf</p> <p>Einrichtungen und Anlagen:</p> <p>Schule</p> <p>Kirchen und sonstigen Zweckbauten und Einrichtungen</p> <p>Sozialer Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Schutzbereich</p> <p>Kindergeräten</p>	<p>Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>Streifenverkehrsflächen</p> <p>Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>öffentliche Parkfläche</p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p>Naturlauf</p> <p>Einfahrt</p> <p>Einfahrtsbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten</p> <p>Flächen für Behinderten</p> <p>Flächen für den öffentlichen Verkehr</p>	<p>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Spielplatz</p> <p>Parkanlage</p> <p>Grünanlagen</p> <p>Sportplatz</p> <p>Zwischensportplatz</p> <p>Breitplatz, Freibad</p> <p>Freibad</p> <p>Verkehrsmittel</p> <p>V Verkefahrungen</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Fläche für Wald</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)</p> <p>Fläche für Versorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität</p> <p>Gas</p> <p>Festverdrahtung</p> <p>Wasser</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Ablagerung</p>	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Umgebung von Flächen, für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserflusses</p> <p>Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z.B. Wasserschutzzone I</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)</p> <p>oberflächlich</p> <p>unterirdisch</p> <p>E Elektrizität</p> <p>F Festverdrahtung</p> <p>W Wasser</p> <p>G Gas</p>	<p>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (8) BauGB)</p> <p>Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgebung von Flächen zum Schutz vor Schäden durch Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</p> <p>Ausreichende Bäume</p> <p>ausreichende Sträucher</p> <p>Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Einzelne des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Umgebung von Flächen für Nebennutzungen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>GA Gärten</p> <p>SK Spielplätze</p> <p>TG Teilgebiete</p> <p>GM Gemeinnützige Grünanlagen</p> <p>GM Gemeinnützige Grünanlagen</p> <p>M Mischgebiete</p> <p>PK private Parkfläche</p> <p>Geh-, Fuß- und Laufwege</p> <p>zusätzlich:</p> <p>zu der Anlage</p> <p>zu der Anlage</p> <p>zu der Anlage</p> <p>Umgebung der Flächen, die von der Stellung der Anlagen (§ 9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB)</p> <p>Umgebung der Flächen, die von der Stellung der Anlagen (§ 9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB)</p> <p>Umgebung der Flächen, die von der Stellung der Anlagen (§ 9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB)</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>SD Seilbahn</p> <p>PD Fußsteig</p> <p>35° Dachneigung</p> <p>Fröschung</p> <p>1. technische Festsetzungen</p> <p>2. technische Festsetzungen</p> <p>3. technische Festsetzungen</p> <p>Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)</p> <p>Bäume, nachrichtlich</p> <p>Verkehrliche Ausweisung, nachrichtlich</p> <p>öffentliche Beschilderung</p> <p>Bauweise</p> <p>siehe Höhe Immissionsschutz</p> <p>Umgebung von Stellflächen zu überbauten Grundstücksflächen</p> <p>UTM-Koordinaten</p> <p>Bemessung</p>	<p>Zeichenerklärung für Bestandsangaben</p> <p>Bestandsgebäude</p> <p>Blochung</p> <p>vorh. Gebäuderöhre u. NHN</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücknummer</p> <p>Zaun</p> <p>Hecke</p> <p>Mauer</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 385), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist</p> <p>Baumutzungsverordnung (BauMUV): Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 379), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist</p> <p>Planzonenverordnung (PlanzV): Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist</p> <p>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 Art. 3 G zum NPK-COVID-19-Behördengesetz sowie zur Anpassung weiterer landesrechtlicher Vorschriften vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018): Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 922)</p>
---	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--