Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. W 57 „Hilmar-Krüll-Straße“

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen über Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NHN (Normalhöhennull) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

2.3 Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist dann die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der den jeweiligen Baugrundstücken einer Gebäudeeinheit vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrundstücken. Es sind immer die beiden der Grundstücksmittelachse am nächsten gelegenen Höhenpunkte für die weiteren Berechnungen heranzuziehen. Die Höhenpunkte über NHN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

2.4 Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

2.5 Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe (FH) der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

2.6 Als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 25°; als geneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung größer 25°.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB

2.7 Im gesamten Plangebiet sind die Oberkannten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zur Kellerhälsen, usw.) mind. 0,20 m über Bezugspunkt anzulegen. Die Festsetzung gilt neben Hauptgebäuden auch für Garagen und Carports.

Als Bezugspunkt ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen, geplanten Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

Als Bezugspunkt o.g. Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist der Geländepunkt an der Grenze zum nördlichen Garagenhof maßgebend. Die Bezugshöhe ergibt sich aus der Planzeichnung und beläuft sich auf 58,20 m über Normalhöhennull (NHN).

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im WA 1 und WA 2 durch unselbstständige Gebäudeteile wie zum Beispiel Balkone oder Wintergärten sind gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO um bis zu 2,00 m zulässig.

4.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen, die als "Vorgartenzone" festgesetzt sind, sind Garagen und Carports unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nachfolgende Festsetzungen dies nicht einschränken.

4.2 In der festgesetzten "Vorgartenzone" sind ausnahmsweise Stellplätze zulässig, wenn ein bauordnungsrechtliches Erfordernis (notwendiger Stellplatz) besteht.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports, Stellplätze und Mülltonnensammelplätze nur innerhalb der dafür gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Garagen im Bauwich von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Garagen stehen parallel zur Verkehrsfläche), müssen mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

4.5 Werden Garagen mit der Zufahrtsseite zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie 5,50 m.

4.6 In der festgesetzten "Vorgartenzone" sind Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO sowie Einhausungen von Abfallbehältern - unzulässig. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

5.0 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen nur nur Wohngebäuden errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten Fläche besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger. Die Leitung ist von Bäumen und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb der mit Ⓑ gekennzeichneten Fläche besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der flächendeckenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm sind Maßnahmen zu ergreifen:

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Es wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Isophonen-Linien von maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_a) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (2018-01) Schallschutz im Hochbau (Ausgabe: Januar 2018) zu treffen sind.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter …

8.6 Bepflanzung der Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren, in der Planzeichnung als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z.B. 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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.0 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf max. 1,80 Meter, die Länge eines Zwerchgiebels auf max. 2,50 Meter beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 Meter betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

2.0 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind jeweils bezogen auf die Merkmale Geschosszahl, Gebäudehöhe, Bebauungstiefe und -breite, oberirdisches Brutto-Raumvolumen und weiterer Gebäudeelemente (ua. Trauf- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände (u.a. Fassadengestaltung, Dachfarbe).

3.0 Einfriedungen

3.1 In den als "Vorgartenzone" festgesetzten Flächen sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (siehe Pflanzliste D).

Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus und Prunus lusfianica) nicht zulässig.

Pflanzliste D (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 80 cm, 2 x v., ohne Ballen 40-50/60cm

Berberis buxifolia nana u.a.	Sauerdorn i.S.
Buxus sempervirens	Buxbaum
Ilex crenata	Stechpalme i.S.
Ligustrum vulgare i.S.	Gemeiner Liguster i.S.
Potentilla i.S.	Fingerkraut i.S.
Taxus baccata	Gemeine Eibe

3.2 Für alle weiteren Einfriedungen außerhalb der festgesetzten "Vorgartenzone" sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m, auch in Verbindung mit transparenten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen in gleicher Höhe zulässig (Pflanzliste E). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bereich der Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 Metern - gemessen aber der hinteren Gebäudekante - auch blickdichte, nicht begrünte Einfriedungen zulässig.

Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus und Prunus lusfianica) nicht zulässig.

Pflanzliste E (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 160 cm, 2 x v. 60-100cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus i.S.	Weißdorn i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechhülse
Ligustrum vulgare i.S.	Gemeiner Liguster i.S.
Viburnum i.S.	Schneeball i.S.

4.0 Müllsammelanlagen

In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Müllsammelanlagen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen egrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden (Pflanzlisten C/D/E) und von der Straßenseite aus nicht eingesehen werden können.

C Nachrichtliche Übernahmen

1.0 Anbaubestimmungen entlang der Landstraße L 361

1.1 Anbaubeschränkungszone (§ 25 StrWG NRW)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 361

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

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, ________________

Bürgermeister ______________ Ratsmitglied ______________

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 ________________

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ______________

Der Ausschuss für Planung und Mobilität 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 Ausschusses für Planung und Mobilität 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 § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am ________________ als Satzung beschlossen.

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 ______________

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

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ______________

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 im Maßstab 1: 5000

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan Nr. W_57 "Hilmar-Krüll-Straße" - Ortsteil Wevelinghoven

Gemarkung: Wevelinghoven
Flur: 13
Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: April 2022
gezeichnet: Fischer

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