



Textliche Festsetzungen

Festsetzung gem. § 7 I.V.m. § 1(5) und § 1(9) BauNVO
Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § (5) BauNVO LV.m. § (9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Strip-tease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK1 sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung gem. § 7 (2) BauNVO
Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Kerngebiet Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig sind.

Festsetzung gem. § 7 I.V.m. § 1 (6) BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 4 I.V.m. § 1 (6) BauNVO
Die ausnahmsweise im WA Gebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 23 (2,3) BauNVO
Gem. § 23 (2,3) BauNVO ist eine Ausnahmeregelung für untergeordnete Gebäudeteile zum Überschreiten der Baulinien und -grenzen vorgesehen: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, kann im gesamten Plangebiet bis zu 2,50 m Tiefe zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK2 durch Erker und Treppenhäuserbauten, sowie an Einfahrtbereichen zu Hofdurchfahrten und Tiefgaragenzufahrten kann bis zu 1,50 m Tiefe zugelassen werden.

Festsetzung gem. § 21a (3) BauNVO
Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im Blockkernbereich ist für Tiefgaragen und Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern. Private Stellplätze und die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schottersteinen, großflüchiges Pflaster) und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern. Private und öffentliche Wege und mit Gehrecht belastete Flächen sind wasserundurchlässig zu gestalten und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Festsetzung nach § 9(4) BauGB I.V.m. § 86 (4) BauONW
Bei Satteldächern sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Als Drempele wird definiert: die Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand über die Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses hinaus bis zur Oberkante der Dachhaut, Dachaufbauten und Einachstine ist bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastet sind nach § 9 (1) Nr.22. BauGB
In der nach § 9 (1) BauGB gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB
Für die Bebauung im Teilbereich des Plangebietes entlang der "Eisbachsperre" werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 überschritten. Zum Schutz vor Lärmwirkungen von der "neuen Montzstraße" (Eisbachsperre) sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Maßnahmen zu treffen. Gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind an Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

LÄRMPFEGELBEREICH	MAßGEBLICHER AUßENLÄRMPFEGEL	ERFORDERLICHES SCHALLDÄMMMAß
IV (Planzeichnung 4)	69 bis 70 dB(A)	40
V (Planzeichnung 5)	71 bis 75 dB(A)	45

Die Werte gelten auch für Dachflächen sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
Für die gekennzeichneten Gebäudeteile und Gebäude an deren Außenseiten (gem. schalltechnischem Gefälle nach 25.08.1997) Schallschutz von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, gilt:
Aufenthaltsräume sollen, wenn möglich, zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Die lärmabgewandten Aufenthaltsräume sind mit schallschirmenden Lüftungselementen zu versehen. Für Wohnräume und für Büroräume ab Lärmpegelbereich III werden an der lärmabgewandten Gebäudeseite schallschirmende Lüftungen empfohlen.
Sollte nachgewiesen werden, daß keine weiteren oder geringere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, können Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zugelassen werden.

Hinweise
Grundwasser
Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
Altstandorte
Im Plangebiet befinden sich die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altstandorte Gr-211, Gr-241 und Gr-214, daher sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:
1. Begleitung von Erdarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
2. Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.
Werden Auffälligkeiten bei Erdarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
Die Verankerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Flächen nicht gestattet.
Im Falle der Entsorgung von Material Nr. 22 ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.
Humose Böden, Hinweise zum Baugrund
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Das gesamte Plangebiet ist als Flächen mit erhöhter Erdbodenverschiebung, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erde- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodendenkmale und -befunde oder Zeugnisse tierische und pflanzliche Lebens aus erdgeologisch alter Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11.03.1990 (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.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Grevenbroich vom ... aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am ... öffentlich bekanntgemacht.

[Signaturen]
Grevenbroich, 13.06.2009
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich bekanntgemacht worden. Die Aufstellung wurde am ... öffentlich bekanntgemacht.

[Signaturen]
Grevenbroich, 13.06.2009
Der Bürgermeister

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

[Signaturen]
Grevenbroich, 13.06.2009
Der Bürgermeister

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

[Signaturen]
Grevenbroich, 20.09.2009
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Grevenbroich vom ... geändert worden.

Grevenbroich,
Der Bürgermeister

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

Grevenbroich,
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 86 BauN V.V. mit § 7 und § 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen.

[Signaturen]
Grevenbroich, 20.09.2009
Der Bürgermeister

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

[Signaturen]
Grevenbroich, 20.09.2009
Der Bürgermeister

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

[Signaturen]
Grevenbroich, 20.09.2009
Der Bürgermeister

Für den Entwurf: FB Stadtplanung / Bauordnung
Grevenbroich,
Der Bürgermeister

I.A. Baueconomist/in

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

[Signaturen]
Grevenbroich,
Öffentl. bestellter Vermessungsamt

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990. (BGBl. S. 132) (Bauordnungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1999 (GV NW S. 822)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.1 BauGB <ul style="list-style-type: none"> WB Kleingewerbegebiet (§ 2 BauNVO) WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ML Mischgebiet (§ 6 BauNVO) KG Kerngebiet (§ 7 BauNVO) GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GH Industriegebiet (§ 9 BauNVO) SO Sondergebiet, das der Erholung dienen, z.B. Wohnerdwangsgebiete (§ 10 BauNVO) SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) 	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) Nr.2 BauGB <ul style="list-style-type: none"> z.B. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) und § 18 BauNVO) als Höchstgrenze III-V als Mittel- und Höchstgrenze zweigleisige Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe (Höchstgrenze) FH Firsthöhe (Höchstgrenze) OK Oberkante der baulichen Anlage SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Wu Wohnerdwangsgebiete 	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9(1) Nr.2 BauGB <ul style="list-style-type: none"> o offene Bauweise (§ 21(1) BauNVO) g geschlossene Bauweise (§ 21(2) BauNVO) a abwechselnde Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) nur Doppelhäuser zulässig (§ 22(3) BauNVO) nur Hausgruppen zulässig (§ 22(4) BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(5) BauNVO) Bauweise (§ 21(1) BauNVO) Bauweise (§ 21(2) BauNVO) 	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9(1) Nr.5 BauGB <ul style="list-style-type: none"> Einrichtungen und Anlagen Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Schutzbauwerk Feuerwehr Kindergarten KITA (Kindertagesstätte) 	VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) Nr.11 BauGB <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehr, besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Eintritt Verkehrsbereicher Bereich Eintrittsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Fläche für den Oberirdischen Verkehr 	GRÜNFLÄCHEN § 9(1) Nr.15 BauGB <ul style="list-style-type: none"> Grünfläche private Grünfläche öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (mit dem Spielbereich A und C gem. Rd. Et. des Innenministeriums vom 31.07.74), Parkanlage, Dauerkleingärten, Sportplatz, Zeltplatz, Badeplatz, Freibad, Friedhof 	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN § 9(1) Nr.12 u. 14 BauGB <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> Wasserflächen Umgrenzung von Flächen, für die Wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z.B. Wasserschutzzone I 	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN 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 UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9(6) Nr.20.25 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 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gestein Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gestein 	SONSTIGE PLANZEICHEN <ul style="list-style-type: none"> Plangebietsgrenze Abgrenzung ortsüblicher Nutzung Umgrenzung von Flächen für Naturdenkmale und Gedenkstättchen Zweckbestimmung: Ga Garagen, Sti Stellplätze, Ca Carport, GdA Gemeinschaftsgarage, GdB Gemeinschaftsstellplätze, GdCa Gemeinschafts Parkplatz, M Mülltrennanlagenplatz Geh-, Fahr- und Leistungsrechte Geh-, Fahr- und Leistungsrechte bei schmalen Flächen 	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN <ul style="list-style-type: none"> F Flächdach S Satteldach PD Putzdach WD Walmdach Z Zeltdach ID Dachschob als V Vollgeschob 4 Dachnagel Firstschichtung Altschutzwand Art der Einleitung (siehe Textliche Festsetzungen) 	ZEICHNERKLÄRUNG FÜR BESTANDSANGABEN <ul style="list-style-type: none"> 12 Wohngebäude Wirtschafts- und Nebengebäude Böschung 40,51 Höhen über NN Kreisgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze 135 Flurstücknummer Richtungsbede Zaun Hecke Mauer
--	---	---	--	--	---	--	---	---	--	--	---	---

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G46

4. Änderung

Bahnüberführung Rheydter Straße

Gemarkung: Grevenbroich
Flur: 516
BPL G46.44.500
Stand der Planunterlage März 2001
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Maßstab: 1:500
Flur: BPL G46
gez. Borsing 23.07.01