1. Art der baulichen Nutzung

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

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH).

2.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.4 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

2.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Es sind immer die beiden der Grundstücksmittelachse am nächsten gelegenen Höhenpunkte für die weiteren Berechnungen heranzuziehen. Die Höhenlage ist an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch lineare Interpolation zu ermitteln.

2.6 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 bis WA3 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

4.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

4.4 Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“ sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ zulässig. Die Erschließung dieser Tiefgarage ist dabei über eine Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen.

5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 sind 30 % der Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

6.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stellplätze und private Grundstückszufahrten mit einem wasserdurchlässigen Material (wie z.B. Rasenfugenpflaster, breitfugigem Pflaster o.ä.) herzustellen.

6.3 Je Privatgrundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A anpflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A: Hochstämme	
Mindestqualität StU 16-18 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus 'Globosum	Kugelahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigiata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia ‚Umbracolifera	Kugelakazie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen“ wird der Allgemeinheit ein uneingeschränktes Gehrecht sowie ein Fahrrecht per Fahrrad eingeräumt.

8. Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden. Die allgemeine Zulässigkeit einer Dachbegrünung bleibt hiervon unberührt.

8.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG“ zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis/Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung von Gebäuden eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M1 sind insgesamt mindestens 50 Sträucher I. Ordnung, 50 Sträucher II. Ordnung, 20 Bäume I. Ordnung sowie 40 Bäume II. Ordnung aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzlisten B bis E anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Die Anlage von Fußwegen ist grundsätzlich zulässig, sofern diese aus wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden.

Pflanzliste B: Sträucher I. Ordnung	
Im Container, Mindestqualität 60-100 cm	
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzliste C: Sträucher II. Ordnung	
Im Container, Mindestqualität 60-100 cm	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

Pflanzliste D: Bäume I. Ordnung	
Solitär, 3xv., mit Dahtballierung, 200-250 cm	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Flatterulme	Ulmus laevis
Schwarzpappel	Populus nigra

Pflanzliste E: Bäume II. Ordnung	
Hst, 3xv. mit Drahtballierung, StU 14-16 cm	
Erle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus

10.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und D anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt und die Bäume in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

10.3 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M3 ist eine einreihige Strauchhecke mit Sträuchern II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

10.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 6.1 bleiben hiervon unberührt.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

11.1 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 bis WA3 sind nur Flachdächer bzw. flach-geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

11.2 Die Dachflächen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA2 und WA3 sind mindestens zu 70 % mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen.

11.3 Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 bis WA3 sind mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

11.5 Die von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Grevenbroich vom 29.04.2014 befreit.

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

Pflanzliste F: Kletterpflanzen	
Mindestqualität mit Ballen/im Container 60-100 cm	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Lonicera i.S.	Geißblatt i.S.
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Rankender Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis viniferia i.S.	Trauben-Weinrebe i.S.

HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Grevenbroich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Baufeldfreimachung

Um eine Zerstörung von besetzten Quartieren oder Nestern in vorhandenen Gehölzen oder Gärten vorzubeugen, sollten entsprechende Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar entfernt werden.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

4. Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

5. Lärmbelastung durch haustechnische und ortsfeste Anlagen

Werden auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

6. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.

7. Vorsorgender Bodenschutz

Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen; es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen; es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

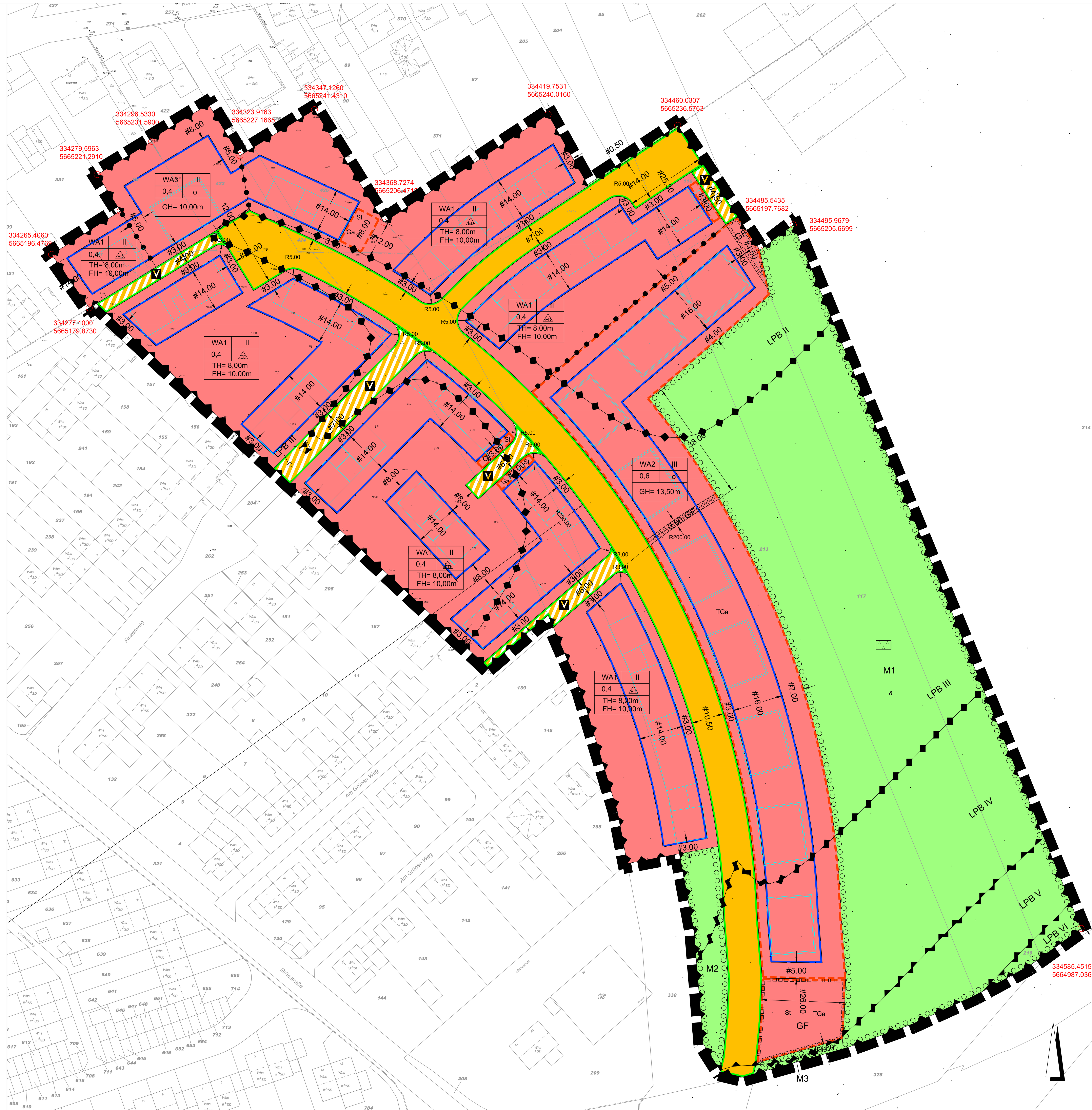
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeein-trächtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Einsatz natürlicher Schüttgüter; für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

8. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege 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 .... 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 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 Plan 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 Grevenboich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am .... als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ...

Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Der Rat der Stadt Grevenboich hat gemäß § 89 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 ....

Für den Entwurf :
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, ...

....

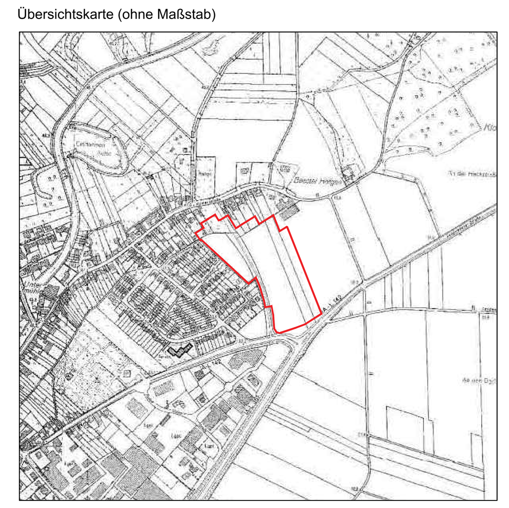
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Grevenbroich, ...

Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

....

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



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 Woch 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
- II zwingende Höhe baulicher Anlagen
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- GH Gebäudehöhe (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)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- HD 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)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- N Notüberfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ö 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
- W Umgrenzung der Flächen mit wasserrechlichen 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)

- D 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 Niederschlagwasser (§ 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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- 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 private Parkfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten: priv. a) der Anlieger b) der Allgemeinheit c) der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- 334279.5963 5665221.2910 Koordinatenpunkt
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
- 3 siehe textliche Festsetzungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
- LPB I Lärmpegelbereiche
- 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
- FD Flachdach
- 35° Dachneigung
- Firstrichtung
- s. textliche Festsetzungen Vorgartenzone

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nachrichtlich
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P öffentliche Besucherstellplätze
- H Bushaltestelle
- 2 siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen
- 0,5 m Freihaltezone Wendehammer
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
- bestehender Straßenhöhenpunkt in m NHN

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- 54 Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Böschung
- 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW):
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplans W 59
"An der Heckstraße" - Ortsteil Wevelinghoven

Gemarkung: Wevelinghoven
Flur: 10
Maßstab 1:500
Stand der Planunterlage: Mai 2022

Verfahren: W59_01.dwg
Plot-Datei: W59_01.ps
gez. Grothues 20.05.2022

- Entwurf -

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