

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 37 „Schubertstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Bauordnungsverordnung

Nutzungsbeschränkung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Staffelgeschoss (Festsetzung gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Die Fläche des Staffelgeschosses, das selbst kein Vollgeschoss sein darf, wird nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Anpflanzen von Bäumen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum einer einheimischen Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.

Folgende Pflanzliste stellt einen unverbindlichen, nicht abschließenden Vorschlag für die Artenauswahl dar:

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm	
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld - Ahorn</i>
<i>Acer mospanianum</i>	<i>Burgen - Ahorn</i>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Kupfer - Felsenbirne</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigfingiger Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel - Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Trauben - Kirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Meißelbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind strauchartig wachsende Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Pflanzliste stellt einen unverbindlichen, nicht abschließenden Vorschlag für die Artenauswahl dar:

Sträucher, verpflanzte Heister 125-150 / 2 x verpflanzte Sträucher 60-100	
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Kupfer - Felsenbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hassel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigfingiger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pflaumenhütchen</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus G</i>	<i>eimeiner Schneeball</i>

Dachbegrünung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Sedum- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstrataufgabe zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind:

- Dachflächen von Wintergärten oder Terrassenüberdachungen,
- relevante Dachflächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke; jedoch nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- relevante Dachflächen für Tageslicht-Beleuchtungselemente und
- relevante Dachflächen, die für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im WA ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. Abwasser dienen. Ebenfalls von diesem Ausschluss sind untergeordnete bauliche Anlagen ausgenommen, die der Unterbringung von gemeinschaftlichen Abfall-/Wertstoffmülltonnen bzw. -containern dienen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

Stellplätze/Tiefgarage

Pro Wohneinheit ist ein Kfz-Stellplatz in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind im WA ausgeschlossen.

Freiflächengestaltung

Die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen durch Einbringen einer Pflanzsperre und deren flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Dies betrifft auch ev. Mietergärten.

Die ebenerdige (Notfall-)Zufahrt zu den Gebäuden ist versicherungsfähig auszubilden.

Hinweise

Kampfmittel

Kampfmittel/Kampfmittelreste des 2. Weltkriegs können nicht völlig ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, wird deshalb dringend eine Bodendeckelung empfohlen. Das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Erdbebenzone/Baugrund

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 sind zu berücksichtigen. Beim Plangebiet bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche handelt es sich um eine wiederverfüllte Lehmgrube. Vom Füllmaterial gehen keine negativen Umweltauswirkungen aus. Gleichwohl wird wegen der Verfüllung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel ist braunkohlentagebaubedingt weiträumig abgesenkt. Nach Beendigung dieser Sumpfungmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel bis zum Ende dieses Jahrhunderts zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stüttenweg, Köln kontaktiert werden. Aktuelle Grundwasserstände können beim Ertrverband in Bergheim erfragt werden.

Hochwasserschutz

Bei extremen Regen (mehr als 90mm/h) können im südlichen Planbereich Überflutungen von bis zu einem Meter auftreten. Hinweise bietet die Internetseite „Starkregengefahrenkarten“ unter „gwd-grevenbroich.de“.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBodSchG 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 (Geruch, Farbe, Struktur) ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Tel. 02181/601-6021) unverzüglich zu informieren.

Rodungen

Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) D Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmungen: S Spielplatz
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 18 BauNVO) III als Höchstzahl	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlag (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und 6) BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Beständen für Bestandsangaben und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten Umgrenzung von Flächen mit Beständen für Bestandsangaben und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bauweise, Baulinien, Bau- grenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§ 23 BauNVO)	Sonstige Planzeichen Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmungen: TGA Tiefgarage Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Zustand: (i) bei Anlagen (j) der Vereinigungsbüro

Zeichenerklärung für Bestandsangaben 21 Hausnummer Flurstücksnummer Grundstück Flurstücksnummer Grünstraße Steinmauer	Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist. Bauordnungsverordnung (BauNVO): Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist. Planzeichenverordnung (PlanZV): Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. 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. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW): Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
--	--

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 Friedhof
--

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am _____
Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13a 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 ausliegen.
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 öffentlich ausliegen.
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 § 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, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

**Bebauungsplan Nr. K 37
"Schubertstraße" - Ortsteil Kapellen**

Gemarkung: Kapellen
Flur: 5
Maßstab: 1:500

Verfahren: K_37.dwg
Stand der Planunterlagen: Februar 2023
gezeichnet: Fischer

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