Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan N 48 „Laubfroschweg"

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen sowie Stellplätze selbst sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem freistehenden Einfamilienhaus wird auf eine Wohneinheit begrenzt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der der Schlussabnahme des Wohnhauses folgenden Pflanzzeit eine Reihe Kopfweiden (salix alba) zu pflanzen. Diese Pflanzung hat in Absprache mit den Stadtbetrieben Grevenbroich AöR - Grünflächen und Umweltschutz - zu erfolgen.

Hinweise

Grundwasser
Die sümpfungsbeeinflussten Grundwasserabsenkungen werden 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Bei Veränderungen des Grundwasserspiegels sind Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten deshalb bei Planungen berücksichtigt werden.
Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton- bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können die natürlichem, bergbaunbeeinflusstem Grundwasserstände flurnah sein.
Im gesamten Planbereich ist bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung" sind zu beachten.
Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bodenschutz
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG 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. Die Böden sind vor Erosion und Verdichtung zu schützen. Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stofffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG).

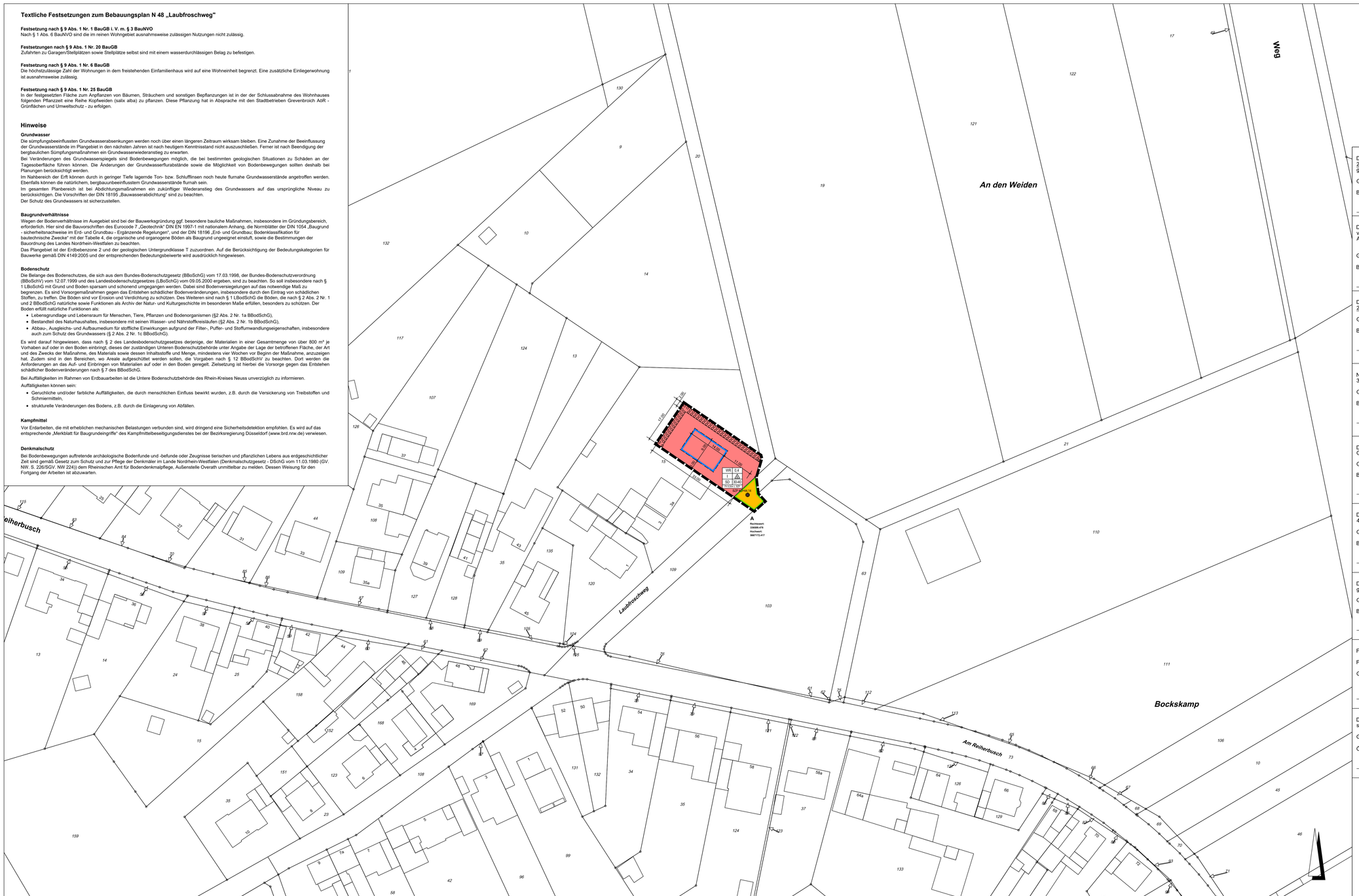
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m³ je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.
Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen und Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Kampfmittel
Vor Erdarbeiten, die mit erheblichen mechanischen Belastungen verbunden sind, wird dringend eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auf das entsprechende „Merkblatt für Baugrundeingriffe" des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf (www.brd.nrw.de) verwiesen.

Denkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



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 Photo — 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)
- (0,8) — 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)
- (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)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

- P — öffentliche Parkfläche
- öffentliche Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- N — Notzufahrt
- 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
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen 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)

- 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 Niederschlagswasser
(§ 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 — Müllsammelsammelplatz

- P priv. — private Parkfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten:

- a) der Anlieger
- b) der Allgemeinheit
- c) der Versorgungsträger

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
- siehe textliche Festsetzungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
- LS — Lärmschutzwall
- Bezugspunkt m über NHN
- 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
- 35° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Böschung
- ± 63.07 — vorh. Geländehöhe ü.NN
- Flurgrenze
- 112 — Flurstücksnummer
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Böschung
- vorh. Geländehöhe ü.NN
- Flurgrenze
- 112 — Flurstücksnummer
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nachrichtlich
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P — öffentliche Besucherstellplätze
- H — Bushaltestelle
- siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbauenden Grundstücksflächen

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 7 Zweites G zur Änd. des Korruptionsbekämpfungs(G und weiterer Gesetze vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1072).
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 G zur Änd. des Berufsqualifikationsfeststellungs(G NRW und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 27.08.2020 erneut aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 05.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis 18.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 05.09.2020

Grevenbroich, _____

Bürgermeister _____

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 20.05.2021 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.06.2021 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.06.2021bis 06.08.2021 einschließlich, 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 § 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 Vermessungs-Ingenieur

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bebauungsplan N48
"Laubfroschweg" - Ortsteil Münchrath

Gemarkung: Neukirchen
Flur: 26
Maßstab 1:500

Verfahren: N48.dwg
Stand der Planunterlage: Oktober 2019
gezeichnet: Claßen