Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 37 „Schubertstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

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 Bebauungsplanes.

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

Acer campestre	*Feld - Ahorn*
Acer mospessulanum	*Burgen - Ahorn*
Amelanchier lamarckii	*Kupfer – Felsenbirne*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigiata	*Zweigriffeliger Weißdorn*
Malus sylvestris	*Wildapfel*
Prunus avium	*Vogel – Kirsche*
Prunus padus	*Trauben - Kirsche*
Sorbus aria	*Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

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 verpflanze Sträucher 60-100

Amelanchier lamarckii	*Kupfer – Felsenbirne*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Rosa canina	*Hundsrose*
Salix caprea	*Salweide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

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 Magersubstratauflage 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-/Wertstoffsammelttonnen bzw. -containern dienen; sie sind dreiseitig einzugrünen.

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 Zufahrt zu den Gebäuden ist versickerungsfähig auszubilden.

Hinweise

Schallschutz
Nach Nordwesten orientierte Fenster von Schlafräumen sollten mit schallgedämmten Lüftungen versehen werden sein, damit auch bei "auf Kipp" stehendem Fenster ungestörter Schlaf möglich ist.

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

Erdbebenzone/Baugrund
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 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.

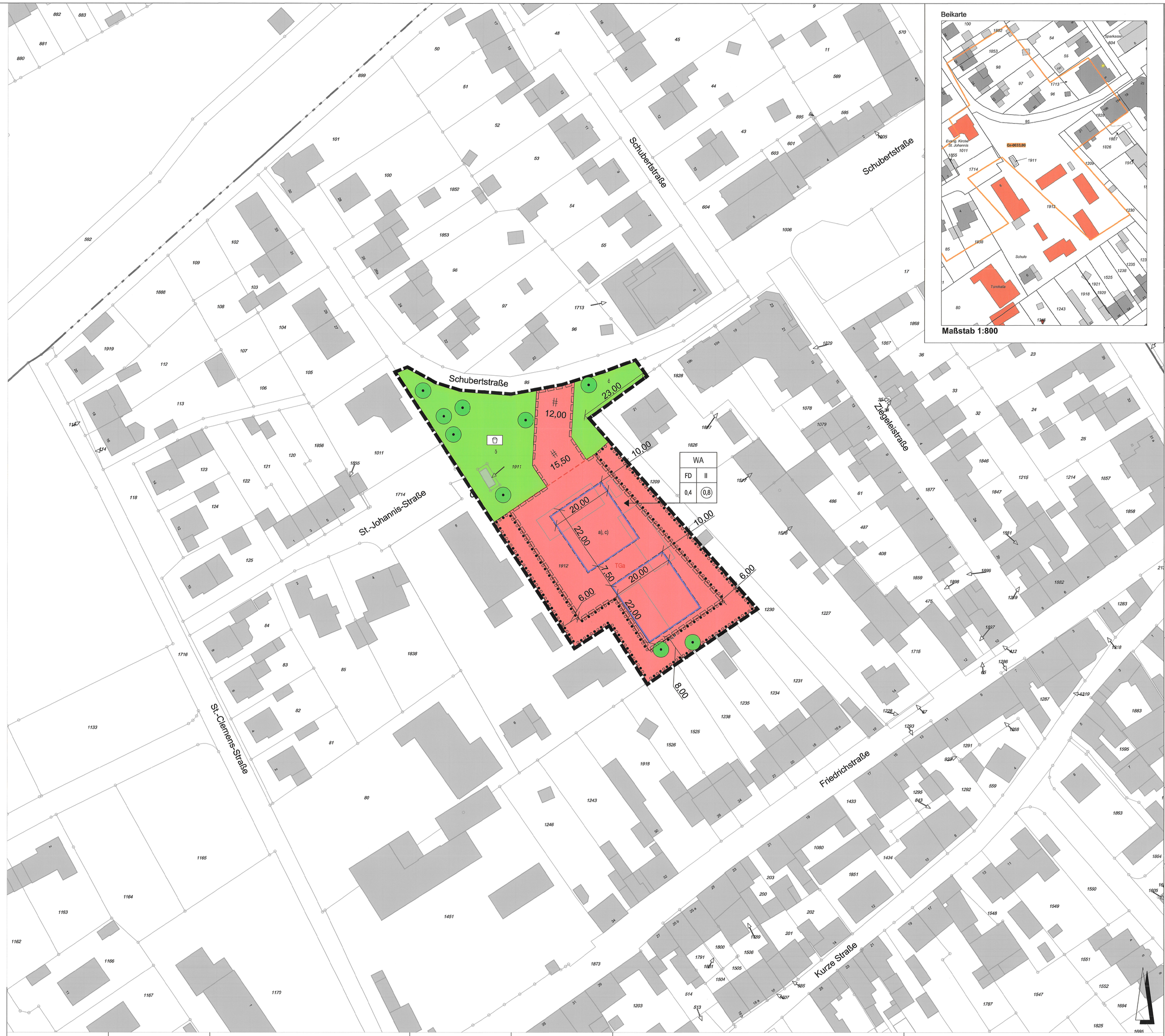
Grundwasser
Der natürliche Grundwasserspiegel ist braunkohlentagebaubedingt weiträumig abgesenkt. Nach Beendigung dieser Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel bis zum Ende dieses Jahrhunderts zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stüttgenweg,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

Hochwasserschutz
Bei extremen Regen (mehr als 90mm/h) können im südlichen Planbereich Überflutungen von bis zu 0,6 m auftreten. Hinweise bietet die Internetseite „Starkregengefahrenkarten“ unter „gwd-grevenbroich.de“.

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.
Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten (Geruch, Farbe, Struktur) ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Tel. 02181/601-6821) unverzüglich zu informieren.

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

Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Grevenbroich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person,die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).



Beikarte

Maßstab 1:800

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 20.06.2023 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 11.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Grevenbroich, 10.08.2023
Bürgermeister Ratsmitglied

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.08.2023 bis 25.08.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.08.2023.
Grevenbroich, 30.08.2023
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 13a BauGB am 07.09.2023 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.
Grevenbroich, 07.09.2023
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.09.2023 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.09.2023 bis 27.10.2023 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Grevenbroich, 14.09.2023
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 12.12.2023 als Satzung beschlossen.
Grevenbroich, 13.12.2023
Bürgermeister

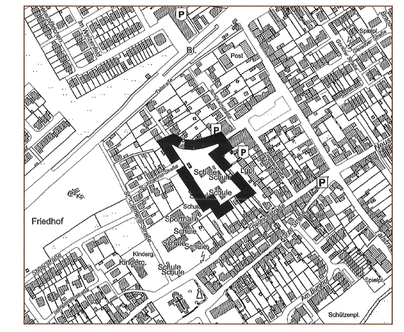
Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Grevenbroich, 13.12.2023
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grevenbroich, 20.02.2024
Bürgermeister

Für den Entwurf :
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich
Grevenbroich, 04.06.2023

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Grevenbroich, 04.06.2023
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO)
III als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Ö öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zu erhaltene Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
TGa Tiefgarage
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten: a) der Anlieger c) der Versorgungsträger

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
FD Flachdach

Zeichenerklärung für Bestandsangaben
Gebäude
21 Hausnummer
Flurstücksgrenze
Grenzpunkt
Flurgrenze
1787 Flurstücksnummer
Grünstraße Straßenname

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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung 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 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086).

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan Nr. K 37 "Schubertstraße" - Ortsteil Kapellen

Gemarkung: Kapellen
Flur: 5
Maßstab 1:500

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

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