

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen allgemein zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m (NN)) im Bezugssystem DHHN2016.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Kellergeschossen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und durch Balkone um maximal 2,50 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallsammelbehälter, (überdachte) Fahrradstellanlagen und Spielgeräte allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Wasserunterhaltungspflichtigen der Erft zu belasten.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so anzufertigen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschutzniveau gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

7.2 Maßgebliche Außenlärmpegel L_A ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben dargestellt. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallschutzniveau ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzwertes von in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

7.3 Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Glasfassaden sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.4 Vermeidung von Vandalismus
Zur Vermeidung von Vandalismus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.5 Vermeidung von Graffiti
Zur Vermeidung von Graffiti sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.6 Vermeidung von Kollisionen
Zur Vermeidung von Kollisionen sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.7 Vermeidung von Sturzgefahren
Zur Vermeidung von Sturzgefahren sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.8 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.9 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.10 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.11 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.12 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.13 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.14 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.15 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.16 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.17 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.18 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.19 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

7.20 Vermeidung von Schallschutzniveaus
Zur Vermeidung von Schallschutzniveaus sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

8.2 Begrünung von Flachdächern
Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Setzmaße oder Setzma-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.3 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.4 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.5 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.6 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.7 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.8 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.9 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.10 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.11 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.12 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.13 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.14 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.15 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.16 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.17 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.18 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.19 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.20 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.21 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.22 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.23 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.24 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.25 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.26 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.27 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

8.28 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversegelt anzulegen und zu bepflanzen.

Bebauungsplan Nr. G 230 - "Erft-Lofts" - Ortsteil Stadtmitt

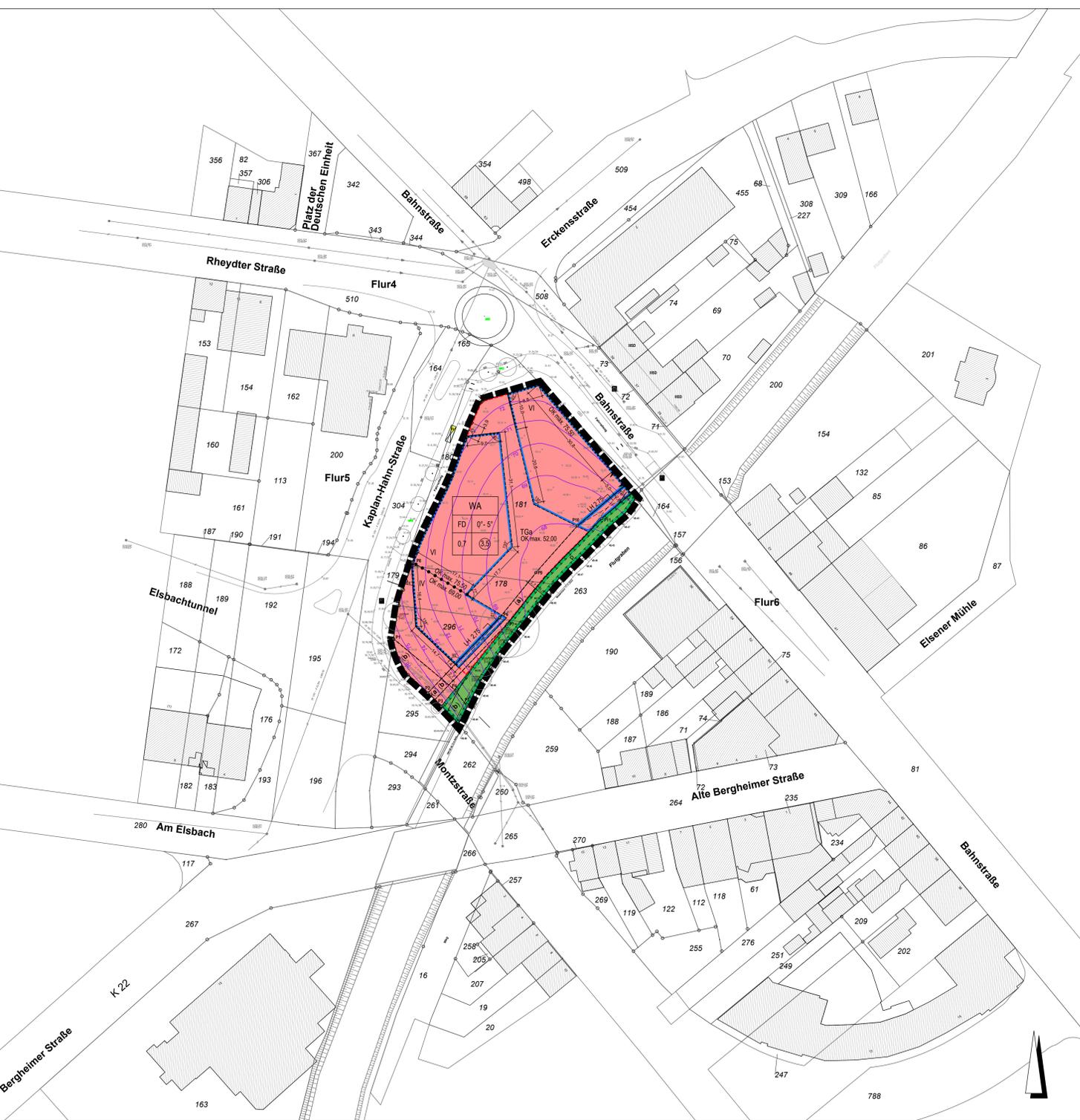


Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Verkefhrsflächen, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Zeichnerangaben für Bestandsangaben, Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Table with 2 columns: Sonstige Planzeichen, Sonstige Darstellungen. Includes symbols for various planning elements like boundaries, easements, and specific site details.

Table with 2 columns: Zeichnerangaben für Bestandsangaben, Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Includes symbols for building types, materials, and legal references.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom ... als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden.

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

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich, ausliegen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom ... als Bebauungsplan der Innenentwicklung erneut aufgestellt worden.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 und § 41 GO NRW am ... als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 7 und § 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

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

Für den Entwurf: Planquadrat Dortmund, Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund, Dortmund.

Die Übernahmearbeit der Brandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden besichert.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



STADT GREVENBROICH logo and title: Bebauungsplan Nr. G 230 "Erft-Lofts" - Ortsteil Stadtmitt. Includes contact information and date: 31.08.2023.