Hinweise zum Bebauungsplan W 4 4. Änderung „Am Sprenger"

Bodenschutz:
Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbewegungen 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. von Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Bodendenkmäler
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) der Stadt Grevenbroich als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Denen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasser
Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 16.09.2010 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 29.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 04.10.2010 bis 15.10.2010 informieren kann.

Grevenbroich, 03.12.10
Die Bürgermeisterin: Ursula K. — Ratsherr: Bergmann

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 31.08.10 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich, 31.08.10
Die Bürgermeisterin: Ursula K. — Ratsherr: Bergmann

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2010 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.10.2010 bis 17.11.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 03.12.10
Die Bürgermeisterin: Ursula K.

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom ..... geändert worden.

Grevenbroich, ...
Die Bürgermeisterin ..... Ratsherr .....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, ...
Die Bürgermeisterin .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i.V. mit § 7 und § 41 GO NW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ...
Die Bürgermeisterin ..... Ratsherr .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 09.12.2010 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 09.12.10
Die Bürgermeisterin: Ursula K. — Ratsherr: Bergmann

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 22.12.10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 22.12.10
Die Bürgermeisterin: Ursula K.

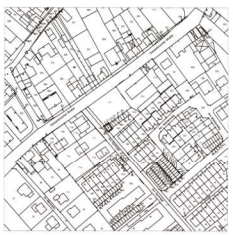
Für den Entwurf:
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 21.08.10
Die Bürgermeisterin — i.A.: Bauassessor(in)

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

Grevenbroich, 24.08.10
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:2000



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WS Kerngebiet (Gegenwert (§ 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 Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)
- SO 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:
(II TVA) und § 16 BauNVO)

- II als Höchstgrenze
- (II-II) 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)

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 Gebäude und Einrichtungen
- Sozialer 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
- I Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- Nutzungsartenbereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- 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
- Abtagerung

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 wasserwirtschaftlichen 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
- 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 erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Ga Garagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- M Mülltonnenaufstellplatz
- P private Parkfläche
- GFL Gem.- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
  - a) der Anlieger b) der Allgemeinheit
  - c) der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
- Lärmschutzwall
- 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)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Sattelkraftfahrzeuge (BmSchG) z.B. Lärmschutzwall
- sehr textliche Festsetzungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG z.B. Lärmschutzwand
- Zuordnung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Baume, nachrichtlich
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P öffentliche Besucherstellplätze
- H Bushaltestelle
- sehr Hinweis Immissionsschutz

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 35° Dachneigung
- Firstrichtung
- textliche Festsetzungen Vorgartenzone

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466,476), Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)

3. Planzeichenverordnung (PlanzVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des CX.-RL-Gesetzes vom 17.Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan W 4, 4. Änderung
"Am Sprenger" - Ortsteil Wevelinghoven

Gemarkung: Wevelinghoven
Flur: 23
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage: Mai 2010

Verfahren: W4-4and.dwg
Plot-Datei: W401.pa
gez. Börsing

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