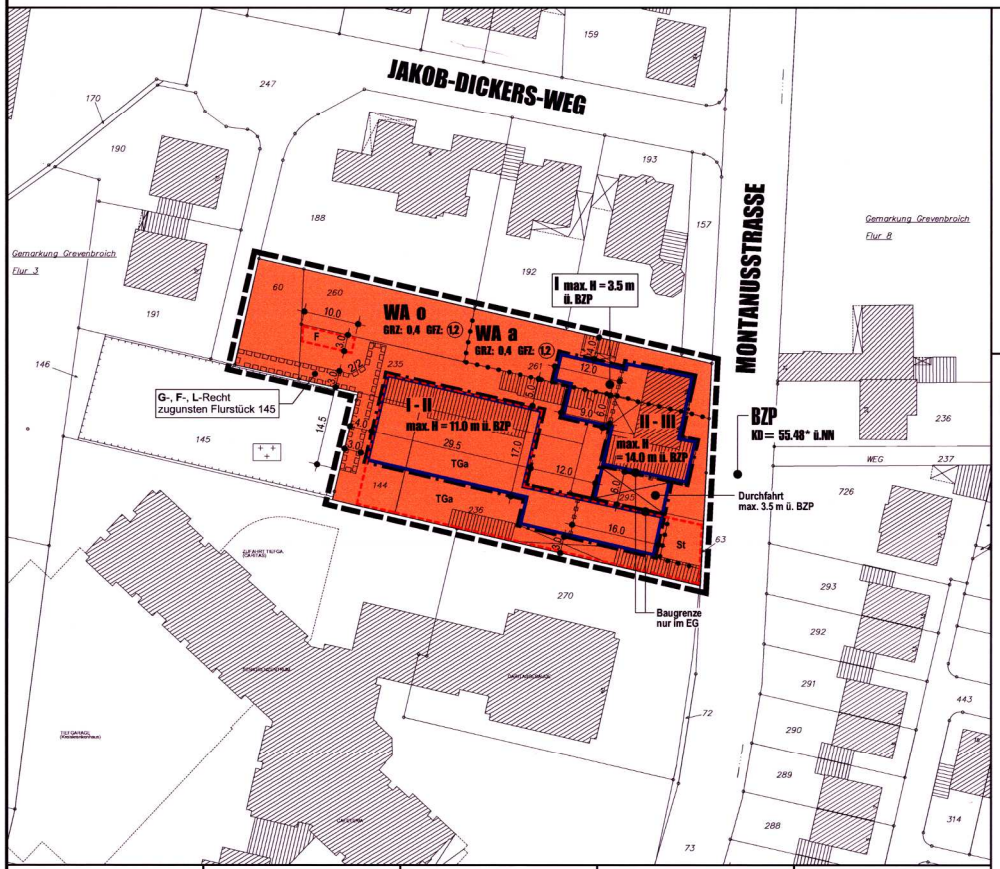
STADT GREVENBROICH

BEBAUUNGSPLAN NR. G 39, 3. ÄNDERUNG
"ERWEITERUNG KRANKENHAUS" - STADTMITTE -

2. AUSFERTIGUNG

N

M. 1: 500



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

F — Fahrräder
St — Stellplätze
TGa — Tiefgaragen

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Gebäudehöhen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

EG — Erdgeschoss

max. H — maximale Gebäudehöhe

BZP — Bezugspunkt

KD — Kanaldeckel

* — Höhe aus dem Kanalkataster der WGV über Normal Null

ü. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

Wohngebäude

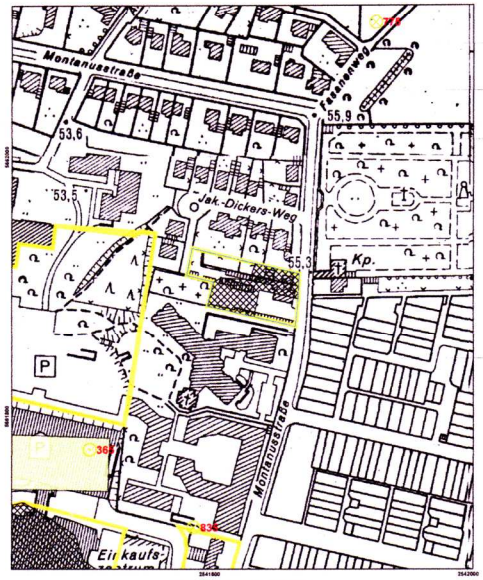
Garage

Flurgrenze

235 — Flurstücksnummer

Mauer

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5162008-8/10



Kartenmaßstab : 1:2.000

aktuelle Antragsfläche
alte Antragsfläche
Verdacht auf Bombenblindgänger
geräumte Bombenblindgänger
Schutzerloch
Laufgraben
Panzergraben
Stellung
Militärisch genutzte Fläche
Fläche mit starkem Beschuss
Gemeindegrenze
nicht auswertbare Fläche
Bohrlochdetektion
Oberflächendetektion
geräumte Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

***mit Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung*

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig.

2. **Die Bauweise**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der mit abweichende Bauweise (a) festgesetzten Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 261) ist die Bebauung einseitig auf der Grundstücksgrenze zur errichten.

3. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Garagenzufahrten, Stellplätze und Carportflächen sind aus einem versickerungsfähigen Material herzustellen.

Hinweise

Grundwasser:
Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher - vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation - im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.
Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.
Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung" 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 der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Oberflächenwasser:
Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20cm oberhalb den grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

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.

Zivile Luftfahrt:
Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m. ü. NN ist die Zustimmung/ Genehmigung des Dezernates bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

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 Landesboden- schutzgesetzes (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 Stoffumwandlungseigenschaften, 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 m^3 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.

Kampfmittelfunde:
Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets und die angrenzenden Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Ein Teil der Fläche konnte jedoch nicht ausgewertet werden.
Bei Auffinden von Bombenblindgängen / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt (Anlage der Begründung) zu entnehmen.

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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
3. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S.380) - SGV.NRW.2023.
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 07.03.1995 GV NW S. 218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615).

PLANUNGEN

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

Grevenbroich, 14.12.03

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die öffentliche Auslegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.04.03 bis 13.04.03. Die ortsübliche Bekanntmachung mit der öffentlichen Auslegung und Anhörung erfolgte am 04.04.03

Grevenbroich, 15.12.03

Die Bürgermeistern

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (3), § 4 (2) BauGB i.V. mit § 13 (2) am 15.11.03 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.03 hat dieser Plan nach Begründung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.01.04 bis 15.02.04 zur Jedermann Einsicht ausgelegen.

Grevenbroich, 22.04.10

Die Bürgermeistern — Ratscher

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 (3) BauGB am 05.05.10 öffentlich bekannt gemachtworden.

Grevenbroich, 05.05.10

Die Bürgermeistern

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 22.09.10 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 05.05.10 ortsüblich bekanntgemacht.

Grevenbroich, 05.05.10

Die Bürgermeistern — Ratscher

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) V. mit § 13 a BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 19.03.03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 04.04.03 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 04.04.03 bis 14.04.03 äussern kann.

Grevenbroich, 15.12.03

Die Bürgermeistern

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 22.04.10 den Satzung beschlossen.

dieser Bebauungsplan

Grevenbroich, 22.04.10

Die Bürgermeistern — Ratscher

Entwurf

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HENRICH SCHMECHEL
BETHELEHEMER STR. 10a 40721 HILDEN
TEL.: 02103 / 25 29 17 FAX: 02103 / 25 29 19
La-Citta_Schmechel@t-online.de

14.12.2009