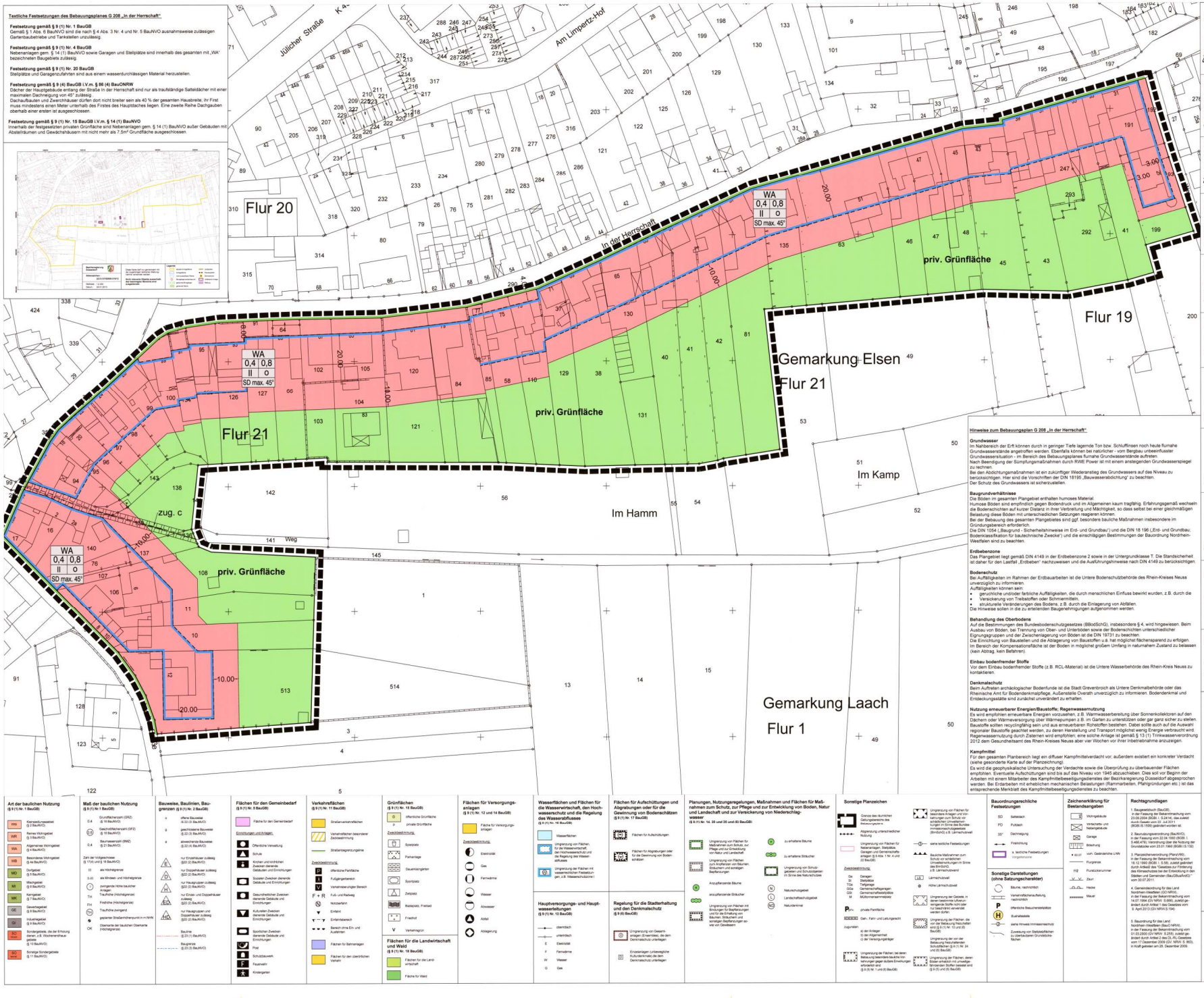

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes G 208 „In der Herrschaft"

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb des gesamten mit „WA" bezeichneten Baugebiets zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW
Dächer der Hauptgebäude entlang der Straße in der Herrschaft sind nur als traufständige Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.
Dachaufbauten und Zwerchhäuser dürfen dort nicht breiter sein als 40 % der gesamten Hausbreite, ihr First muss mindestens einen Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Eine zweite Reihe Dachgauben oberhalb einer ersten ist ausgeschlossen.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außer Gebäuden mit Abstellräumen und Gewächshäusern mit nicht mehr als 7,5m² Grundfläche ausgeschlossen.

Hinweise zum Bebauungsplan G 208 „In der Herrschaft"

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 Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung" zu beachten.
Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse
Die Böden im gesamten Plangebiet enthalten humoses Material.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Bei der Bebauung des gesamten Plangebietes sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.
Die DIN 1054 („Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau") und die DIN 18 196 („Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke") und die einschlägigen Bestimmungen der Baurordnung Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben" nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Bodenschutz
Bei Auffälligkeiten im Rahmen der 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 oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Hinweise sollen in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Behandlung des Oberbodens
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Beim Ausbau von Böden, bei Trennung von Ober- und Unterboden sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen und der Zwischenlagerung von Böden ist die DIN 18731 zu beachten.
Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Einbau bodenfremder Stoffe
Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Grevenbroich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Nutzung erneuerbarer Energien/Baustoffe; Regenwassernutzung
Es wird empfohlen erneuerbare Energien vorzusehen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren auf den Dächern oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen z.B. im Garten zu unterstützen oder gar ganz sicher zu stellen. Baustoffe sollten recyclingfähig sein und aus erneuerbaren Rohstoffen bestehen. Dabei sollte auch auf die Auswahl regionaler Baustoffe geachtet werden, zu deren Herstellung und Transport möglichst wenig Energie verbraucht wird.
Regenwassernutzung durch Zisternen wird empfohlen; eine solche Anlage ist gemäß § 13 (1) Trinkwasserverordnung 2012 dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss aber vier Wochen vor Ihrer Inbetriebnahme anzuzeigen.

Kampfmittel
Für den gesamten Planbereich liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor, außerdem existiert ein konkreter Verdacht (siehe gesonderte Karte auf der Planzeichnung).
Es wird die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung zu überbauender Flächen empfohlen. Eventuelle Aufschüttungen sind bis auf das Niveau von 1945 abzuziehen. Dies soll vor Beginn der Arbeiten mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf abgesprochen werden. Bei Erdarbeiten mit erhöhtem maschinellen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) ist das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) ~~in Verbindung mit § 1 Abs. 8~~ BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 28.06.2012 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 11.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 02.07.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 07.01.2013 bis 11.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 16.12.2012

Grevenbroich, 02.07.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 05.03.2013 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich, 02.07.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.03.2013 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.04.2013 bis 02.05.2013 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 02.07.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom 02.07.2013 geändert worden.

Grevenbroich, 03.07.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 stattgefunden.

Grevenbroich, 24.09.13
Die Bürgermeisterin

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

Grevenbroich, 24.09.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 26.09.2013 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 26.09.13 Ratsherr
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 09.10.13
Die Bürgermeisterin

Für den Entwurf
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 24.06.13
i.A. Baudirektorin

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

Grevenbroich, 25.06.13
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G 208
"In der Herrschaft"

Gemarkung: Elsen
Flur: 21
Maßstab 1: 500
Stand der Planunterlage: Oktober 2012

Verfahren: G208
Plot-Datei: RechtsBPLG208.500.ps
gez. Borsing 13.11.2012

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
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 sonst. Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0.8 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
0.4 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) und § 16 BauNVO)
II als Höchstgrenze
II-III als Mindest- und Höchstgrenze
(I) zwingende Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
TH= Traufhöhe zwingend
FH= gleicher Bezugspunkt wie TH
o 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
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:
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
verkehrsberuhigter Bereich
F + R Fuß- und Radweg
Notzufahrt
Einfahrt
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Flächen für Bahnanlagen
Flächen für den überörtlichen Verkehr

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Zeltplatz
Badeplatz, Freibad
Friedhof
Verkehrsgrün

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, der 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
Einzelanlagen zuzuordnende Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versicherung 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
Anpflanzbindende Bäume
anpflanzbindende 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 Naturschutzes
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Anlagen, Gebäude und Einrichtungen zur Gewinnung solarer Energie
Zweckbestimmung:
Ge Garagen
St Stellplätze
TGa Tiefgarage
GGe Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
M Müllsammelcontainerplatz
Parkplatz
Gem., Fern- und Leitungsrecht
zugunsten
a) der Anlieger
b) der Allgemeinheit
c) der Versorgungsträger
Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung bestimmte bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich wird (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für besonderes Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
sonstige technische Festsetzungen
Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG z.B. Lärmschutzwand
Lärmschutzwall
Hohe Lärmschutzwall
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte Luftverunreinigungen 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 Schutzbereich (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung aufgrund der Immissionsbelastung nur eingeschränkt möglich ist (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sonstige Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)
Bäume, nachrichtlich
Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
P öffentliche Besucherparkplätze
H Buswartehäuschen
siehe Hinweis Immissionsschutz
Zuweisung von Baublockflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Baurordnungsrechtliche Festsetzungen
SD Satteldach
PD Pultdach
35° Dachneigung
Firstrichtung
örtliche Festsetzungen
vorgeschlagene

Zeichenerklärung für Bestandsangaben
Wohngebäude
Wirtschafts- und Nebengebäude
Garage
Böschung
vorh. Gasbrunnen LNK
Flurgrenze
112 Flurstücksnummer
Zaun
Hecke
Mauer

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl.IS.1509) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.466,479), Verordnung über die Nutzung der Grundfläche vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBnovNG) vom 20.07.2011
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 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV.NRW.S.194)
5. Baurordnung 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 ZI.-Ri. Gesetzes vom 17 Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 23. Dezember 2009.