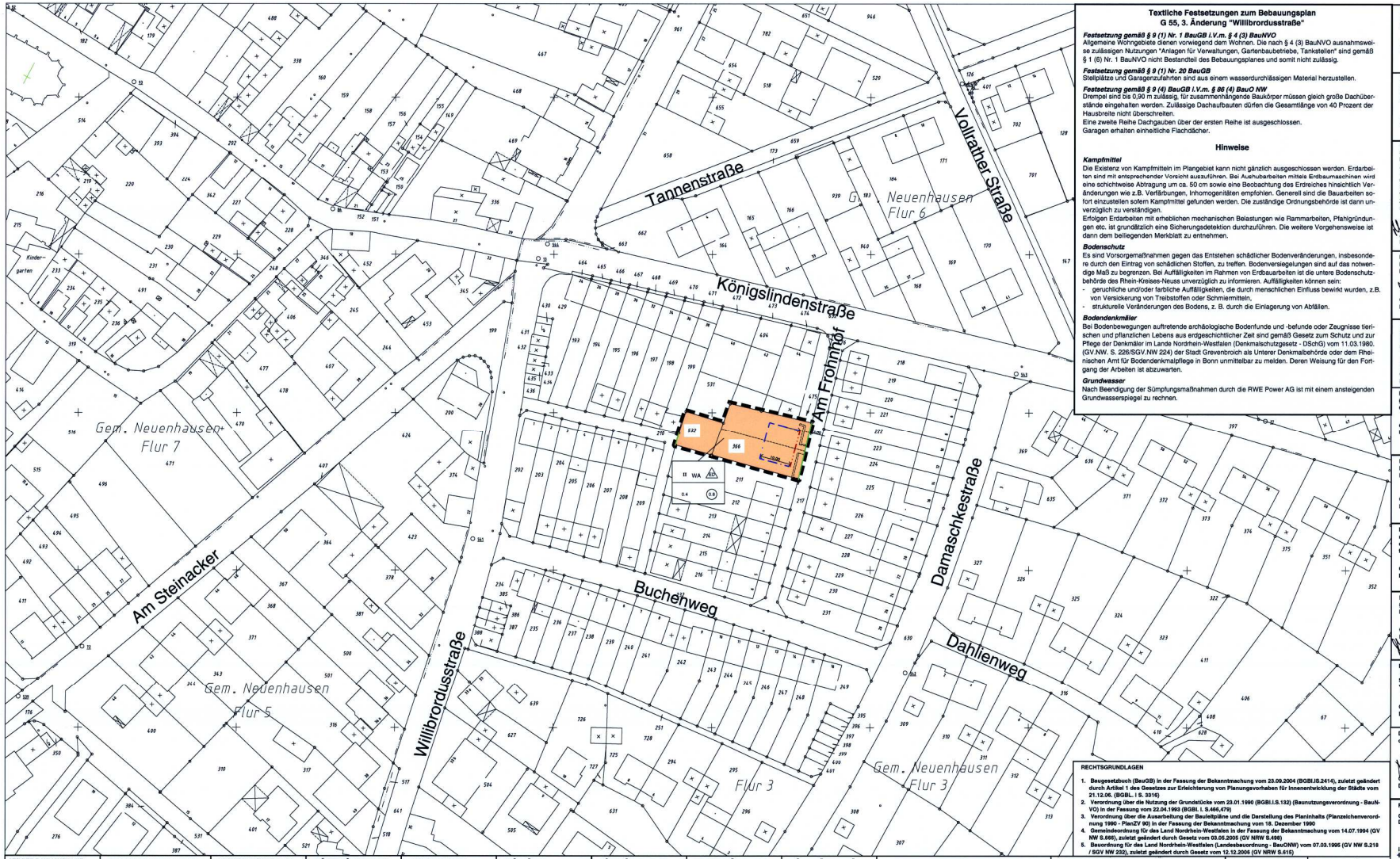

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan G 55, 3. Änderung "Willibrordusstraße"

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen" sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht 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) BauO NW
Drempel sind bis 0,90 m zulässig, für zusammenhängende Baukörper müssen gleich große Dachüberstände eingehalten werden. Zulässige Dachaufbauten dürfen die Gesamtlänge von 40 Prozent der Hausbreite nicht überschreiten.
Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.
Garagen erhalten einheitliche Flachdächer.

Hinweise

Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde ist dann unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundätzlich eine Sicherungsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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 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. 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. Deren 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) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom ..... aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Grevenbroich Ratsherr
Der Bürgermeister

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

Grevenbroich,
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 26.09.07 als Bebauungsplan der Innenentwicklung ~~erneut~~ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 10.05.07 ortsüblich ~~erneut~~ bekanntgemacht. 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 17.05.07 bis 25.06.07 äußern kann.

Grevenbroich, 16.08.07 Ratsherr
Der Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB i.V. mit § 13 (2)., am 13.08.07 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich, 17.08.07 Ratsherr
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.08.07 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 23.08.07 bis 23.09.07 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 16.08.07
Der Bürgermeister

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

Grevenbroich,
Der Bürgermeister Ratsherr

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

Grevenbroich, Ratsherr
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich,
Der Bürgermeister

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, 16.08.07 Ratsherr
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 16.08.07 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 16.08.07 Ratsherr
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 23.08.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 23.08.07
Der Bürgermeister

Für den Entwurf:
Grevenbroich, 12.04.07
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Vermessungsassessor

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

Grevenbroich, 16.04.07
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06. (BGBL. I S. 3316)**
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 über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990**
4. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S.498)**
5. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S.615)**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1) Nr.1 BauGB

- WB — Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Bau.NVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 Bau.NVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 Bau NVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
- S — Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiet (§ 10 Bau NVO)
- S — Sonstige Sondergebiete (§ 11 Bau NVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1) Nr.1 BauGB

z.B.
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (0.7) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)
- [ ] — Baumassenzahl (BMZ) (§21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: (§17(4) und §18 BauNVO)
- V — als Höchstgrenze
- III-V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) — zwingende Höhe baulicher Anlagen
- TH — Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH — First-höhe (Höchstgrenze)
- OK — Oberkante der baulichen Anlage
- LH — Lichte Höhe der Durchfahrt
- Wo — Wohneinheit

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
§ 9(1) Nr.2 BauGB

- o — offene Bauweise (§22(1) BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§22(1) BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
- Baulinie (§23(1) BauNVO)
- Baugrenze (§23(1) 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 Gebäuden und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienen de 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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsf., besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- F — Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- E — Einfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Bahnanlagen
- Fläche für den Überörtlichen Verkehr

GRÜNFLÄCHEN
§ 9(1) Nr.15 BauGB

- Grünfläche
- p — private Grünfläche
- ö — öffentliche Grünfläche
- V — Verkehrsgrün

Zweckbestimmung:
- Spielplatz (Mit der Sicherheitsstreifen A,B und C gem. Rd. Erl. des Innenministers vom 31.07.74).
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9(1) Nr.18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9(1) Nr.12 u. 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER SCHUTZ 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

REGELUNGEN 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 UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
§ 9(6) Nr.20,25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Bodenschutz und zum sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen gegen den Schutz vor sätzlichen Zwischenlagen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (BImSG)
- Sollen bäulichen Mittel er sätzlichen Zwischenlagen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
- 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 u. §9(5) BauGB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächer (§9(1) Nr.24 u. §9(6) BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5) Nr.3 BauGB)

Planzeichenerklärung:
- Garagen
- Stellplätze
- Carport
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftscarport
- Müllcontaineranstellplatz

Vorgesehlagene Pflanzerhaltung
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht bei schmalen Flächen

zugunsten:
- a) der Anlieger
- b) der Allgemeinheit
- c) der Versorgungsträger

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- F — Flachdach
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- ZD — Zeltdach
- 40 — Dachneigung
- Firstrichtung

Art der Eintredung (siehe Textliche Festsetzungen)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR BESTANDSANGABEN

- 12 — Wohngebäude
- X — Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Böschung
- 40.61 — Höhen über NN
- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 138 — Flurstücksnummer
- Richtfunkstrecke
- Zaun
- Hecke
- Mauer

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G 55

3. Änderung

"Willibrordusstraße"

Gemarkung: Neuenhausen
Flur: 3
BPLG55.3.500/20/5/7
Stand der Planunterlage Januar 07

Maßstab 1 : 500
Verf. BP3055

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