



Orientierung 1 : 5000



II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

- Dächer und Dachaufbauten**
 - Im WA1-Gebiet sind nur geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Im WA2-Gebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.
 - Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Deren Gesamtbreite die Dachseite darf die Hälfte der Gebäudekante nicht überschreiten, dabei sind Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer mit anzurechnen. Der Mindestabstand zur seitlichen Dachkante muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Dachgauben in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors), untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete bauliche Gebäudeteile sind im WA1-Gebiet abweichend von 1.1 auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- Doppelhäuser**
 - Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.
 - Wird kein Einvernehmen erreicht, wird eine Dachneigung von 45°, ein rötlicher Vornormerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe bei Doppelhäusern dürfen maximal 0,50 m betragen.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Auf die Bestimmungen der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77629-0, Fax: 02801/77629-33, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Erdbebenschutz**
Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung**
Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 (5) Nr. 2 BNatSchG 2009).

Die Fällung von Hohlstämmen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Hohlstämmen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermausnester sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zwei jeweils eines Ablenkungskästens für Hohlentrüter, wie z. B. Meisen).

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. mit § 23 (5) BauNVO**
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagen und Stellplätze dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,00 m nach hinten überschreiten.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.**
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 - Ausnahmen**
Davon ausgenommen sind die unter der Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielflächen, ein eigenständiger Abstellraum oder ein Kleingewächshaus bis maximal 7,5 m² sowie Einfriedungen, auch für Abstellplätze von Mülltonnen.
 - Pro Wohneinheit darf jeweils nur ein eigenständiger Abstellraum oder ein Kleingewächshaus errichtet werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Für Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten darf die straßenabgewandte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.
- Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO**
Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Absatz 3 BauGB**
 - Messpunkt**
 - Unterer Bezugspunkt:**
Der untere Bezugspunkt wird in der Mitte der an die Straßenbegrenzungslinie angrenzende Grundstücksseite über Oberkante der bestehenden bzw. geplanten Verkehrsfläche ohne Randabschluss festgelegt.
 - Oberer Bezugspunkt:**
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (bei geneigtem Dach die Traufseite) ist die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. Sparren, Fertigteilelemente) an der Außenseite des Außenmauerwerkes, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss.
- Höhenmaße**
 - Wandhöhe:**
Im Bereich des WA1 wird die Wandhöhe auf max. 5,00 m festgesetzt. Im Bereich des WA2 wird die Wandhöhe auf max. 4,00 m festgesetzt, bei II-geschossiger Bauweise wird diese auf max. 6,50 m festgesetzt. Im Bereich des WA3 wird die Wandhöhe auf max. 7,00 m festgesetzt.
Ausnahmen:
Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer, deren Summe nicht mehr als 40 % der Gebäudebreite betragen, können im Maß um 2,50 m erhöht werden. Bei Flachdächern darf die Wandhöhe von der Attika um 0,80 m überschritten werden.
 - Bauhöhe:**
Im Bereich des WA1 wird die Bauhöhe auf max. 10,00 m festgesetzt. Im Bereich des WA2 wird die Bauhöhe auf max. 8,50 m festgesetzt. Im Bereich des WA3 wird die Bauhöhe auf max. 11,25 m festgesetzt.
- Beschränkung Grundrissfläche**
Im WA2-Gebiet darf die Grundrissfläche des zweiten Geschosses maximal 60% der Grundrissfläche des Erdgeschosses betragen.
- Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**
Die Regenwässer der Dachflächen sind dem Kanal zuzuführen. Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.
- Bodenschutz / Altlasten**
Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen.
Das Grundstück ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit den folgenden Daten erfasst:
* Nummer: G12 (220_012)
* Art der Fläche: Altstandort
* Status der Fläche: Altlastverdächtige Fläche
* Bezeichnung: ehemalige Akkumulatorenfabrik und Textilwerke

Seit 1992 wurden mehrere bodenschutzrechtliche Gutachten erstellt. Zuletzt wurde 2016 von Dr. Björn Thomas (Büro für Umweltgutachten und Datenauswertung) ein Konzept zum Flächenrecycling vorgelegt.

Der Altstandort und die Gewerbeflächen sind in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz- und Kreisstraßen, zurückzubauen, zu sanieren und abschließend unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung und der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Pflanze bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Die Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen bzw. durchzuführen und in einem abschließenden Sanierungsbericht zu dokumentieren. Dazu muss ein in Altlastenuntersuchungen erfahrenes Büro beauftragt werden, welches der zuständigen Fachbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen ist. Der Sanierungsbericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch den Kreis Viersen darf die neue Nutzung aufgenommen werden.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung und des Altstandorts ist im Bereich der geplanten Wohngärten, Grünflächen, Spielflächen und sonstiger unversiegelter Freiflächen vor Aufnahme der Nutzung eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen herzustellen. Hierbei dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Anhang 2 Nr. 1 BBodSchV nicht überschritten werden. Neu aufzubringende Böden dürfen die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise (o=offen, g=geschlossen)
0,6	FD	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
II	FD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Anzahl der Vollgeschosse
WH = 4,00m	BH = 8,50m		Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 3.5** Baugrenze
 - 6.1** Straßenverkehrsfläche
 - 6.2** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 9.0** Grünflächen
 - Grünflächen, öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.3** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Ga / St** Garagen / Stellplätze
 - 15.13** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bestandsangaben

- bauliche Anlage** 1694 Flurstücksnummer
 - Flurstücks-grenze**
 - örtliche Geländeöhe** Baum vorhanden
- Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsnisse in NW (SMBI, NW 13142)

Gemeinde Grefrath
Ortsteil Grefrath

Bebauungsplan GR 7 "Nordstraße"

Gemarkung Grefrath
Maßstab 1 : 250

Flur 47
Ausfertigung

<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Planzeichenvorschrift (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/1991 S. 56).</p> <p>§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 6567) GO NW, 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Landeschaftsatz (LGS) vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 569) in der z. Zt. geltenden Fassung.</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p>	<p>Planerfasser / Vermessungsbüro</p> <p>Dipl.-Ing. Heinz-Josef Roy Dipl.-Ing. Thomas Box Dipl.-Ing. Bernhard Pfeifers Dipl.-Ing. Verena Pfeifers Hilfswirtschaftler: Dipl.-Ing. Frank Pfeifers Hilfswirtschaftler: Dipl.-Ing. Frank Pfeifers</p> <p>Es wird bescheinigt:</p> <p>1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterausweis vom 13.06.2016 übereinstimmt.</p> <p>2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kempen, den</p>	<p>Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Planungsausschuss der Gemeinde Grefrath am die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.</p> <p>Grefrath, den ____ 2018 Der Bürgermeister</p>	<p>Der Planungsausschuss der Gemeinde Grefrath stimmte am ____ 2018 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.</p> <p>Grefrath, den ____ 2018 Der Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wurde am ____ 2018 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 u. 2 und Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat am ____ 2018 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Grefrath, den ____ 2018 Der Bürgermeister</p>
---	---	---	--	--