

Aufstellung des Bebauungsplanes Gr 7 "Nordstraße"
hier: Beschluss der Öffentlichen Auslegung nach §3 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Grefrath beschloss in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gr 7 „Nordstraße“.

Gegenstand der Planung ist das zur Zeit als Wiese genutzte, etwa 6.000 m² große Grundstück zwischen Nord- und Neustraße. Entstehen soll hier ein kleines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zur Nordstraße, Geschosswohnungsbau zur Neustraße und altengerechte Wohnbebauung im mittleren Bereich des Plangebietes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Absatz 1 und 2 BauGB) sind jetzt abgeschlossen.

Der Rat der Gemeinde Grefrath beschloss in seiner Sitzung vom 11.12.2018

dem Entwurf des Bebauungsplanes Gr 7 „Nordstraße“ in der vorliegenden Fassung einschließlich Begründung zuzustimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Gr 7 „Nordstraße“ einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Siehe Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen vom 20.12.2018.

Bebauungsplan GR 7 „Nordstraße“

Begründung (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.2 Lage im Gemeindegebiet und derzeitige Nutzung

3. Städtebauliches Konzept

4. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Landschaftsplan
- 4.3 Flächennutzungsplan
- 4.4 Bebauungsplan

5. Festsetzungen im Einzelnen

- 5.1 Verkehrsflächen
- 5.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise
- 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.6 Stellplätze
- 5.7 Grünflächen
- 5.8 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
- 5.9 Kinderspielplatz
- 5.10 Ausschluss von Nutzungen im WA-Gebiet
- 5.11 Gestalterische Festsetzungen

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

7. Lärmschutz

8. Altlasten

9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10. Erschließungsvertrag

11. Kosten des Verfahrens

Hinweise

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Grefrath ist seit mehreren Jahrzehnten Eigentümerin einer etwa 6000 m² großen Grünfläche (Wiese) zwischen Nord- und Neustraße, die aufgrund ihrer Vornutzungen - eine Akkumulatorenfabrik sowie ein Textilwerk - durch Altlasten beeinträchtigt ist. Die Fläche wurde mehrfach hinsichtlich der bestehenden Bodenbelastungen untersucht. Eine Gefahr für die Umwelt geht danach vom bestehenden Grundstückzustand nicht aus. Eine städtebaulich wünschenswerte (wohn-) bauliche Entwicklung des zentral gelegenen Grundstückes bedarf jedoch einer Altlastensanierung, deren Kosten nach Aussage der Gutachten nahe dem zu erwartenden künftigen Verkaufserlös liegen wird. Um die zentralörtlich gelegene Fläche künftig ihrem Potential entsprechend zu nutzen, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Gemeinde folgt damit dem landesplanerischen Ziel, zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung verstärkt Innenpotentiale zu nutzen.

Zur Vermeidung eines eigenen Kostenrisikos hat die Gemeinde das Grundstück unter entsprechenden Auflagen an einen Investor verkauft (Tiefbauunternehmer), der die ordnungsgemäße Sanierung sowie die notwendigen Planungsleistungen übernimmt. Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes, das den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt. Neben familien- und seniorengerechten Wohnhäusern soll auch Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Die Ausweisung dient damit der Entwicklung des Ortsteils, indem sie eine positive Bevölkerungsentwicklung ermöglicht und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand sichert.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans GR 7 „Nordstraße“ liegt in der Gemarkung Grefrath, Flur 47 Flurstück 450. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von 5.943 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, der auch die aktuelle Flurstücknummer enthält.



2.2 Lage im Gemeindegebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Grefrath im Ortsteil Grefrath. Innerhalb des Ortsteils Grefrath befindet sich das Plangebiet in zentraler Lage unmittelbar nördlich des innerörtlichen Gemeindekerns. Das Grundstück wird vollumfänglich von Wohnbebauung umgeben. Dabei findet man sowohl Einfamilienhäuser wie Doppelhäuser vor. Das Flurstück wird aktuell als Wiese genutzt, auf der sich ein Schotterweg befindet, der die Nord- und Neustraße verbindet. Diese Verbindung wird von den ortsansässigen Schülern als Fuß- und Radweg verwendet. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von unter 200 m. Weiterhin sind in einer Entfernung von weniger als 500 m alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird durch eine neu anzulegende Stichstraße von der Nordstraße aus erschlossen. Diese mündet in einen Wendehammer. Von dort aus wird ein fußläufiger Weg zur Neustraße hin geschaffen. Die Erschließung ist mit einer Breite von 7 m so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die zusätzliche Innenstichstraße erhält eine Breite von 3,50 m. Der bereits vorliegende Straßenplan weist für die Straße eine Mischverkehrsfläche aus. Diese enthält neben Grünflächen auch Parkstreifen und einzelne Baumstandorte. Dadurch sind zum einen ausreichend Besucherparkplätze vorhanden und zum anderen wird eine Verkehrsberuhigung erreicht.

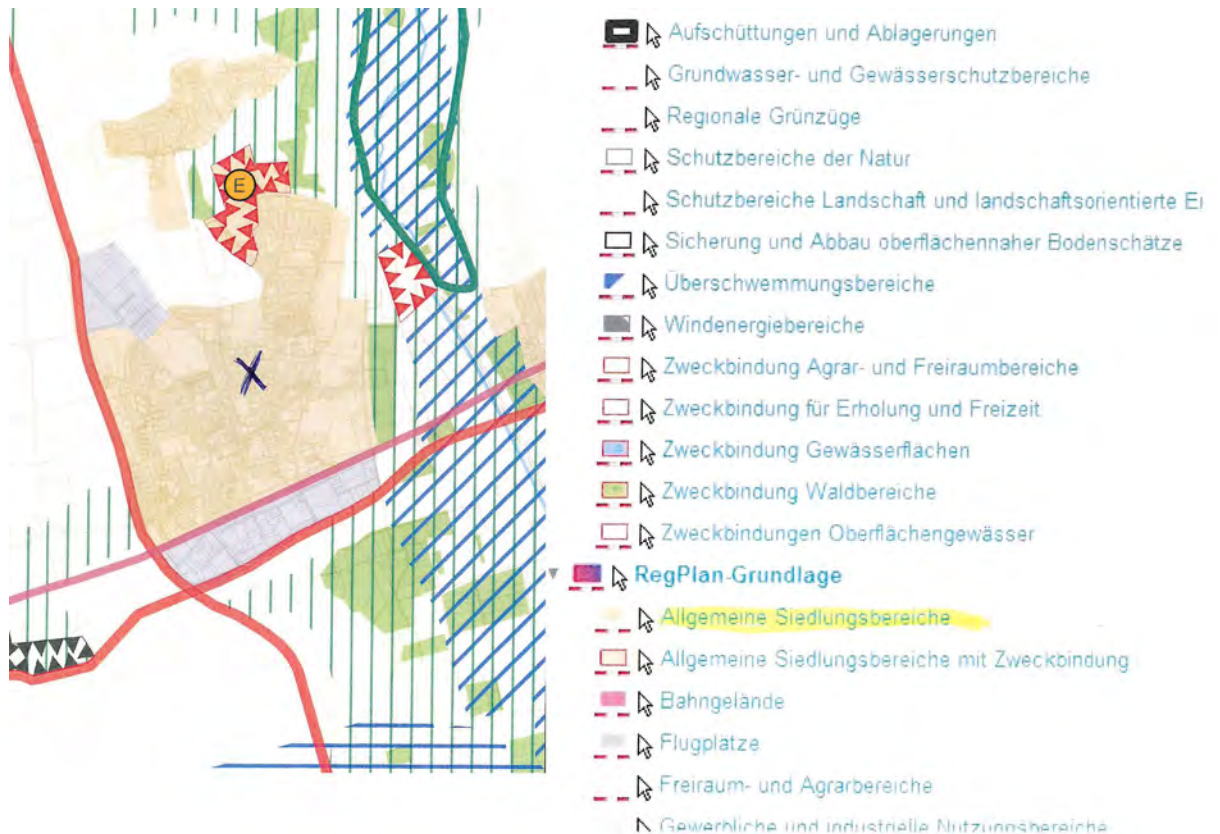
Aufgrund der Lage des Plangebietes und der fußläufigen Anbindung an die Neustraße ist eine gute fußläufige Verbindung zur Ortsmitte und der dort vorhandenen Infrastruktur gegeben. Dazu gehören nicht nur die guten Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der Nordstraße, sollen auf Grundstücksgrößen von 240 qm bis 300 qm Doppelhäuser entstehen. Der innere Bereich soll durch Bungalows und durch kleine Wohneinheiten überplant werden. Dabei ist noch offen, ob dieser Bereich durch eingeschossige Bungalows oder zweigeschossige Gebäude, in denen das zweite Geschoss in der Grundfläche das Erdgeschoss deutlich unterschreitet, überplant wird. Im südlichen Bereich zur Neustraße hin sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei diese zum Teil im Eigentum des Investors verbleiben sollen. Damit soll lokale Kontinuität gewährleistet werden und möglichen Großvermietungsgesellschaften oder Finanzinvestoren kein Zugang zu den Immobilien ermöglicht werden. Der Mietzins für die Mehrfamilienhäuser soll sich am ortsüblichen Mietspiegel orientieren und dem grundsätzlichen Ziel „bezahlbarer Mietraum“ entsprechen.

4. Vorbereitende und verbindlichen Bauleitplanung

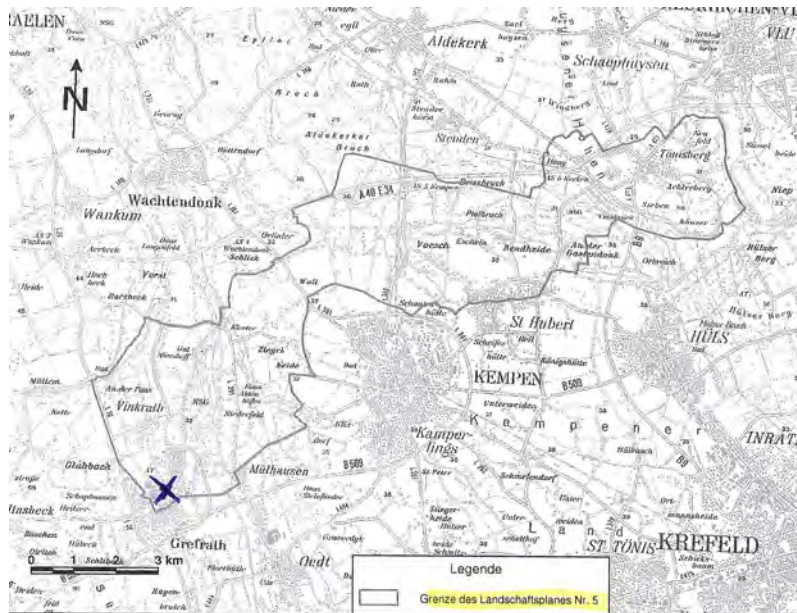
4.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf, Teilabschnitt Krefeld. Es wird dort als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt und entspricht somit der geplanten Nutzung.



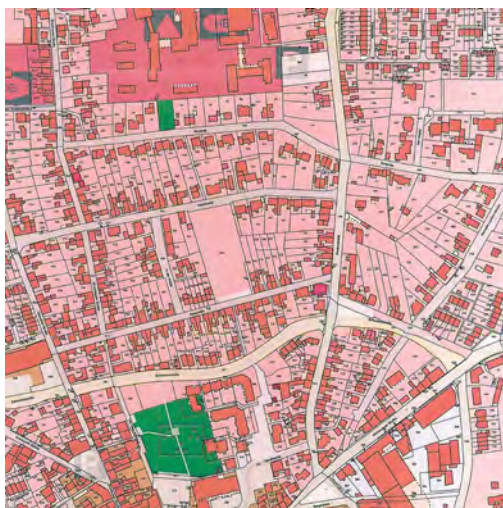
4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 5 „Untere Niers - Tönisberger Höhen“ des Kreises Viersen. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.



4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grefrath sieht für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche vor. Da dies der geplanten Nutzung des Bebauungsplans entspricht, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



4.4 Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebiets liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Nur südlich der Neustraße grenzt ein Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung GR 42 „Grefrath – Winkelshof – Nord“ an. Ansonsten ist das Plangebiet von unbeplanten Innenbereichen gemäß § 34 BauGB umgeben. Der Bebauungsplan GR 42 weist unmittelbar gegenüber dem hier zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Um der dort vorhandenen älteren Bebauung Rechnung zu tragen, wurde hier eine Baugrenze direkt entlang der Straßenfront vorgegeben. Dies entspricht einer innerstädtischen Bauweise. Die vorhandenen unbeplanten Bereiche im Norden, Westen und Osten sind überwiegend wohnbaulich genutzt und würden bei einer planungsrechtlichen Beurteilung ebenfalls einem WA-Gebiet entsprechen.

5. Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen Nord- und Neustraße. Beide Straßen verbinden die Stadionstraße mit der Vinkrather Straße. Die Dimensionierung der Straßen in der bestehenden Ortslage ist ausreichend, um den zusätzlichen Verkehr des neuen Siedlungsbereiches aufzunehmen. Dabei findet die künftige Hauptschließung von der Nordstraße aus kommend statt. Die Neustraße ist über einen Geh- und Radweg an das Neubaugebiet angeschlossen.

5.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Nordstraße. Die neu zu errichtende Straße liegt im Westen des Plangebiets und hat eine Regelbreite

von 7 m. Sie mündet im Süden in einen 20 m breiten Wendehammer. Von dort aus verläuft als Anbindung zur Neustraße eine 3 m breite Straße, die nur dem Fuß- und Radverkehr dienen soll. Im Inneren des Plangebietes wird zusätzlich eine 3,50 m breite Stichstraße in Richtung Osten angelegt, um den mittleren Bereich zu erschließen. Die Breite der Haupttrasse von 7 m wurde gewählt, um im öffentlichen Raum Stellplätze und Baumstandorte bereit zu stellen, die unter der Berücksichtigung der privaten Grundstückszufahrten angeordnet werden. Die Anordnung der Stellplätze und Baumstandorte dient ferner dazu, eine der Wohnbebauung angemessene Fahrweise und Verkehrsberuhigung zu erzielen.

Die als Mischverkehrsflächen zu gestaltenden Straßenflächen, denen die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zugewiesen wird, sind auch als Aufenthalts- und Spielbereich vorgesehen und heben somit den Wohnstraßencharakter hervor.

Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen sichert eine Befahrbarkeit durch Rettung- und Müllfahrzeuge sowie die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Auf dem zu überplanenden Gebiet soll eine Wohnbebauung erstellt werden, welche sich im nördlichen Zentrum von Grefrath befindet. Die umliegende Bebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie wenige Mehrfamilienhäuser geprägt. Daher ist es naheliegend, hier ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Planungen des Investors zielen auch auf diese Vorgaben ab, wobei wegen der zentralen Lage weitergehende Nutzungen, die die Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht, nicht ausgeschlossen werden sollen. Dies sind insbesondere die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft-

ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Unter Berücksichtigung der gesamten städtebaulichen Situation sind jedoch neben der wohnlichen Nutzung allenfalls Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu erwarten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Höchstgrenze nach der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet. Auf die Möglichkeit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird vorliegend verzichtet. Eine Begrenzung findet hier über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Wand- und Bauhöhen statt.

5.3.1 WA 1-Gebiet

Hier wird maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen und die maximale Wand- und Bauhöhe auf 5 m bzw. 10 m beschränkt. Damit passt sich die Bauhöhe der umliegenden Bebauung in der Nordstraße an.

5.3.2 WA 2-Gebiet

Im WA 2-Gebiet, im Inneren des Planbereichs, darf bei einer eingeschossigen Bebauung die Grundrissfläche des zweiten Geschosses nur maximal 60% der Grundrissfläche des Erdgeschosses betragen. Ebenso ist die Wandhöhe auf 4 m und die Bauhöhe auf maximal auf 8,50 m reduziert. Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Wandhöhe auf 6,50 m erhöht werden.

5.3.3 WA 3-Gebiet

Im WA 3-Gebiet, wo Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, ist die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 3 vorgegeben. Dabei muss sich das 3. Vollgeschoss aber zwingend im Dachgeschoss befinden. Die Wandhöhe ist auf maximal 7 m und die Bauhöhe auf maximal 12 m vorgegeben.

5.4 Bauweise

Entsprechend der baulichen Struktur in der Umgebung, wird die offene Bauweise festgesetzt. Je nach angestrebter baulicher Nutzung sind in den Gebieten WA 1 bis WA 3 unterschiedliche Hausformen zulässig (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen).

5.4.1 WA 1-Gebiet

Im WA 1-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die sich städtebaulich in die Nachbarbebauung einfügen. Daher sind hier auch nur geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach mit einer Mindestneigung von 30° zulässig.

5.4.2 WA 2-Gebiet

Im WA 2-Gebiet sind konzeptionell kleinere Wohneinheiten vorgesehen. Diese sollen als Einzel- oder Doppelhäuser bzw. als Hausgruppen errichtet werden. Es soll in diesem Bereich vorwiegend eine ältere Bevölkerungsschicht angesprochen werden. Weiterhin werden hier Flachdächer oder Pultdächer vorgegeben. Sollten die Gebäude mit einem zweiten (Nicht-voll-) Geschoss errichtet werden, so ist hier die Grundfläche des zweiten Geschosses auf 60 % der Grundrissfläche des Erdgeschosses beschränkt.

5.4.3 WA 3-Gebiet

Im WA 3-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen, die als Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind dabei so angeordnet, dass die Umsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption möglich ist. Für Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten darf die straßenabgewandte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise bis zu 2 m überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben. Diese Fest-

setzung bietet eine städtebauliche Lösung, die die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicherstellt. Garagen und Stellplätze dürfen die überbaubare Grundstücksflächen um maximal zwei Meter nach hinten überschreiten. Um Nebenanlagen wie Pergolen, Kinderspielanlagen, Abstellräume oder Kleingewächshäuser etc. im rückwärtigen Bereich der Gärten in einem städtebauverträglichen Maß zu ermöglichen, wird die maximale Größe der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf 7,5 qm begrenzt.

5.6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports und Stellplätze)

Im WA1 – und WA 2-Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Im WA 3-Gebiet befindet sich lediglich im östlichen Bereich ein Streifen, der sowohl für Garagen als auch Stellplätze ausgewiesen ist. Alle weiteren Bereiche im WA 3-Gebiet sind als Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Hiermit wird gewährleistet, dass im Gesamtbereich ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit umgesetzt werden kann. Im öffentlichen Raum werden acht Stellplätze errichtet, die den Besuchern der neuen Wohnungen sowie Dienstleistern zur Verfügung stehen.

5.7 Grünflächen (öffentlich)

Westlich der HAUPTerschließungsstraße wird zu der benachbarten Grundstücksgrenze ein alternierender Grünstreifen angelegt, der in Abhängigkeit der Straßenplanung eine Breite zwischen 1,5 m und 2 m erhalten wird.

5.8 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und die zu überplanende Fläche kleiner als 20.000 qm ist, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

5.9 Kinderspielplatz

Im WA 1- und WA 2-Gebiet werden die einzelnen Grundstücke parzelliert und jede Hauseinheit hat einen eigenen Garten, der gleichzeitig auch von dort wohnenden Kinder als Spielfläche genutzt werden kann. Im WA 3-Gebiet wird im Rahmen des Bauantrags ein Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Die Größe dieses Spielplatzes wird sich an der Anzahl der Wohnungen orientieren. Eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

5.10 Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

5.11 Gestalterische Festsetzung

Um den städtebaulichen Planungswillen der Gemeinde Grefrath im zu überplanenden Bereich zu wahren, werden hier einige gestalterische Festsetzungen gemacht. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei werden Dachneigungen und Dachformen, insbesondere im WA1-Gebiet und im WA2-Gebiet vorgegeben. Weiterhin werden Vorgaben für Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte gemacht, um den städtebaulichen Gesamteindruck zu wahren. Die Homogenität bei den Doppelhäusern soll gewahrt werden, indem noch Vorgaben für Höhenlage, Fassadenmaterial, Dachform und Dacheindeckung gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Sowohl auf der Nordstraße wie auf der Neustraße befindet sich ein Mischwasserkanal. Daher ist für die geplanten Bauvorhaben die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über einen Anschluss an den neu zu verlegenden Mischwasserkanal vorgesehen. Eine Versickerung der Regenwässer auf den Grundstücken ist wegen der geringen Abständen zu Eigentumsgrenzen, des hohen Grundwassers und der Altlast nicht möglich.

7. Immissionen

An das Plangebiet angrenzend verläuft im Norden die Nordstraße und im Süden die Neustraße. Dabei handelt es sich um innerörtlichen Erschließungsstraßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Erkenntnisse über signifikante Belastungen liegen nicht vor. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Verkehre, welche aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als unerheblich einzuschätzen sind. Durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist auch keine erhöhte Verkehrsbelastung durch die Frequentierung von Gewerbebetrieben vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Wohngebiete, sodass zwischen Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Nutzungen keine Konfliktsituationen entstehen.

Es befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe des Planbereiches sodass diesbezüglich auch keine Emissionen bzw. Immissionen in Bezug auf die geplante Nutzung zu erwarten sind.

8. 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.

9. Artenschutzrechtliche Vorprüfungen

In der Zeit von Dezember 2017 bis Januar 2018 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Darin kommt man in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt ist eine besondere Eignung des Plangebietes als Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten, Fledermäuse oder häufige und weitverbreitete Amphibienarten aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der geographischen Lage des Plangebietes mitten im Ortskern von Grefrath sowie fehlender Habitatstrukturen, nicht erkennbar. Der Baumbestand weist derzeit keine Baumhöhlen auf, die Fledermäusen geeignete Quartiere bieten können. Geschützte Vogelarten können jedoch im Gehölzbestand des Plangebiets geeignete Nistplätze finden. Bei einer Nutzungsänderung des Plangebietes, die in den bestehenden Gehölzbestand ein-

greift, sind deshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte folgende ausgeführten Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

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 Hohlbäumen 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 Hohlbäumen 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 Fledermäuse 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 räumlichen Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

10. Erschließungsvertrag

Der Investor verpflichtet sich, einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Grefrath abzuschließen. Darin wird die Errichtung der Erschließungsstraße konkret beschrieben, und der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Errichtung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Erschließungs- und Planungskosten. Der unterschriebene Erschließungsvertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

11. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Der Gemeinde Grefrath entstehen lediglich geringfügige Kosten der Verfahrensabwicklung.

Hinweise

1. Denkmalschutz

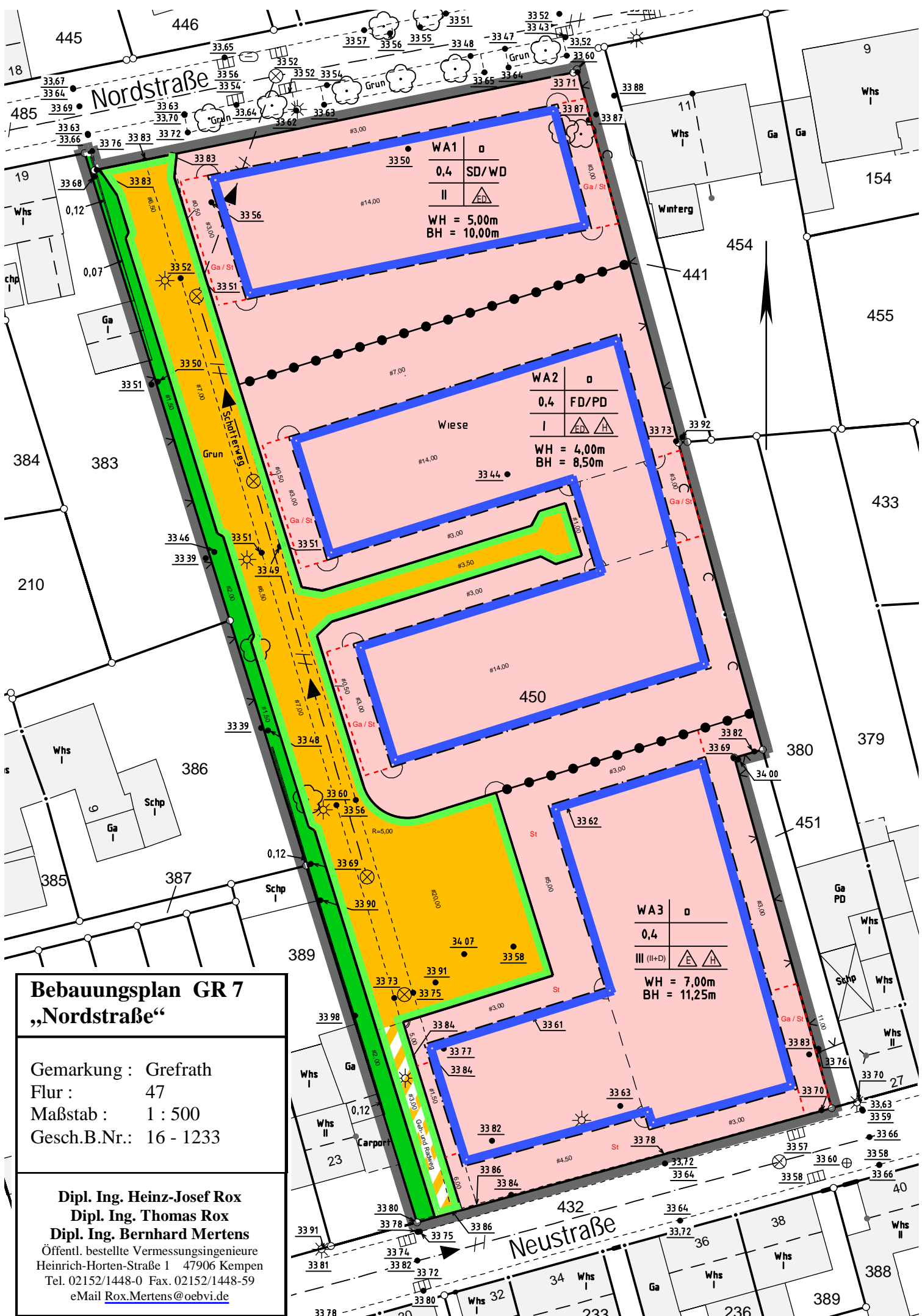
Auf die Bestimmungen der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77629-0, Fax: 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.

2. 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 vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.



**Bebauungsplan GR 7
„Nordstraße“**

Gemarkung : Grefrath
 Flur : 47
 Maßstab : 1 : 500
 Gesch.B.Nr.: 16 - 1233

Dipl. Ing. Heinz-Josef Rox
Dipl. Ing. Thomas Rox
Dipl. Ing. Bernhard Mertens
 Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
 Heinrich-Horten-Straße 1 47906 Kempen
 Tel. 02152/1448-0 Fax. 02152/1448-59
 eMail Rox.Mertens@oebvi.de

WA1	o
0,4	SD/WD
II	
WH = 5,00m BH = 10,00m	

WA2	o
0,4	FD/PD
I	
WH = 4,00m BH = 8,50m	

WA3	o
0,4	
III (II+D)	
WH = 7,00m BH = 11,25m	

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. mit § 23 (5) BauNVO

- 1.1 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.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen

- 2.2 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, Kinderspielanlagen, 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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen 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.

4. 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.

5. Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Absatz 3 BauGB

5.1 Messpunkt

5.1.1 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.

5.1.2 Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (bei geneigtem Dach die Traufseite) ist die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. Sparren, Fertigteildachelemente) an der Außenseite des Außenmauerwerkes, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss.

5.2 Höhenmaße

5.2.1 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.

5.2.2 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.

6. Beschränkung Grundrissfläche

Im WA2-Gebiet darf die Grundrissfläche des zweiten Geschosses maximal 60% der Grundrissfläche des Erdgeschosses betragen.

7. 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.

8. 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 mehrerer 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.

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

1. Dächer und Dachaufbauten

- 1.1 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.
- 1.2 Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Deren Gesamtbreite je 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.
- 1.3 Dachgauben in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig.
- 1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete bauliche Gebäudeteile sind im WA1-Gebiet abweichend von 1.1 auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

2. Doppelhäuser

- 2.1 Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.2 Wird kein Einvernehmen erreicht, wird eine Dachneigung von 45°, ein rötlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe bei Doppelhäusern dürfen maximal 0,50 m betragen.

Hinweise

- 1. Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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.

2. 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.

3. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

4. 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 Hohlbäumen 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 Hohlbäumen 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 Fledermäuse 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 räumlichen Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

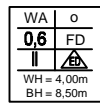
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone



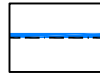
Art der baulichen Nutzung Bauweise (o=offen, g=geschlossen)

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Hausform

Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmass)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen



6.1 Straßenverkehrsfläche



6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

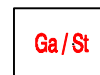


Grünflächen, öffentlich

15. Sonstige Planzeichen



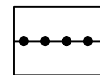
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Garagen / Stellplätze

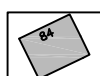


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

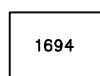


15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

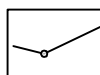
Bestandsangaben



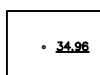
bauliche Anlage



Flurstücksnummer



Flurstücks-
grenze



örtliche
Geländehöhe



Baum vorhanden

Übersichtskarte

