

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. G 213 "Karl-Arnold-Straße/ Gustav-Stresemann-Straße"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

- 1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2) Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) zulässig.
- 3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Garagen (GA) zulässig.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind erforderlich:

- 1) Lärmpegelbereich III - Im Bereich der grün gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.
- 2) Lärmpegelbereich IV - Im Bereich der blau gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.
- 3) Lärmpegelbereich V - Im Bereich der rot gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.
- 4) Bei den mit Lärmpegelbereich III - V gekennzeichneten Fassaden sind für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis: Die Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfolgt gemäß DIN 4109. Die Fenster-Schallschutzklassen sind in der VDI 2719 definiert. In den Beiplänen 1 - 5 unterhalb der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche an den Fassaden gemäß DIN 4109 farblich gekennzeichnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

1) Dächer

Dachform

Als Dachform werden Flachdächer oder geneigte Dächer in Form von Pultdächern festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Dachneigungen

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 bis 5° festgesetzt, für Pultdächer eine Dachneigung von 5 bis 15°.

2) Freiflächen

Die Freiflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. notwendige Stellplätze, Zufahrten zu Garagen, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

III. Hinweise

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten 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 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Erdbebenzone

Gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört das Plangebiet zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu stellen.

Beleuchtung

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,50 m ü. NHN ist die Zustimmung/ Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/ Bauordnung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesautobahnen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Berücksichtigung einer bestehenden Richtfunktrasse

Im Plangebiet verläuft eine derzeit von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunkverbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen im Bereich des Plangebietes entlang der Richtfunktrasse Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 39 m nicht überschreiten. Der Schutzstreifen um die Mittellinie des Kinks beträgt rund +/- 6 m (Trassenbreite). Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Artenschutz

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen an den Gebäuden ist auf möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere zu achten. Als Fledermausquartiere geeignete Flachdachabschlüsse, Rollladenkästen, Ortgang- und Fassadenverkleidungen u. a. sind deshalb im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls hierbei Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere gefunden werden, sind die zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Grevenbroich und beim RheinKreis Neuss zu informieren. Für ggf. erforderliche weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen ist in Abstimmung mit den Fachbehörden ein qualifizierter Artenschutzgutachter hinzuzuziehen.