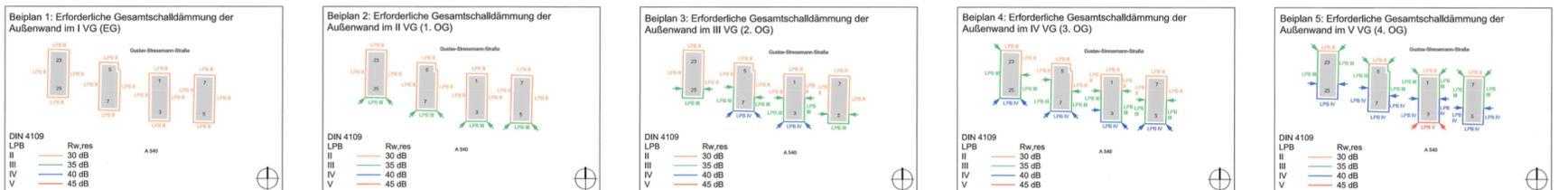




### Beipläne 1 - 5 zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen



<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</b> WS Kleinstzonengebiet (§ 2 BauNVO) WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 5 BauNVO) MD Doppelplatz (§ 5 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MK Kindergarten (§ 8 BauNVO) GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) GI Industriegebiet (§ 10 BauNVO) SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, z. B. Wochenendausgesteige (§ 19 BauNVO) SU Sonstige Sondergebiete (§ 19 BauNVO)	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</b> 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO) 0,4 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)	<b>Bauweise, Bauführen, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</b> o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) g geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) a abwechselnde Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	<b>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</b> o öffentliche Grünflächen z private Grünflächen Zweckbestimmung: P öffentliche Parkfläche F Fußgängerbereich F + R Fuß- und Radweg N Notüberfahrt E Einbahnbereich B Bereich ohne Ein- und Ausfahrten F Flächen für Bahnanlagen V Flächen für den öffentlichen Verkehr	<b>Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</b> o Straßenverkehrsflächen o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung o Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: P öffentliche Parkfläche F Fußgängerbereich F + R Fuß- und Radweg N Notüberfahrt E Einbahnbereich B Bereich ohne Ein- und Ausfahrten F Flächen für Bahnanlagen V Flächen für den öffentlichen Verkehr	<b>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</b> o öffentliche Grünfläche z private Grünfläche Zweckbestimmung: P öffentliche Parkfläche F Fußgängerbereich F + R Fuß- und Radweg N Notüberfahrt E Einbahnbereich B Bereich ohne Ein- und Ausfahrten F Flächen für Bahnanlagen V Flächen für den öffentlichen Verkehr	<b>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)</b> o Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: E Elektrizität G Gas F Fernwärme A Abwasser A Abfall O Ablagerung	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)</b> o Wasserflächen o Umgrenzung von Flächen, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes o Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Wasserschutzzone I	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)</b> o Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 22 und (6) BauGB)</b> o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z. B. Lärmerschutzwall o Anzupflanzende Bäume o anzupflanzende Sträucher o Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Wasserschutzzone I o Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, z. B. Wasserschutzzone I o Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bautechnische Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b> o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o Umgrenzung von Flächen für die Realisierung von Stellplätzen, Garagen und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) o Zweckbestimmung: G Garagen St Stellplätze TGA Verkehrsflächen GGA Gemeinschaftsflächen GGM Gemeinschaftsflächen P private Parkfläche o Geh-, Fahr- und Leuchtlicht a) der Auftrag b) der Allgemeinheit c) der Versorgungsgeber	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> o SD Statiblock o PD Putzbau o 30° Dachneigung o Festsitzung o x, zeitliche Festsetzungen o Verkeilflächenaufbau, nachrichtlich o P öffentliche Besucherstellplätze o Buhallestelle o z siehe Hinweis Immissionsschutz o Zuweisung von Stellplätzen zu überbaubaren Grundstücksflächen o Richtflächen (Achse und Schutzstreifen) o Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gem. FStRG	<b>Zeichenerklärung für Bestandsangaben</b> o Wohngebäude o Wirtschafts- und Nebengebäude o Garage o Flur o vorr. Grenzlinie i.H.N. o Flurgrenze o Flurflächnummer o Flur o Zaun o Hecke o Mauer o Außenfahrspur o A 50 gelbliche Darstellung, nicht eingemessen	<b>Rechtsgrundlagen</b> 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. 2. Bauordnungsgesetz (BauO) in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. 3. Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1596). 4. Gemeindeförderung 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 09.12.2013 (GV NRW S. 878). 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 265), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)
---	--	--	--	---	---	---	---	--	---	---	--	---	---

**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 sind:  
 1. Betriebe des Behörungsgewerbes  
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 3. Anlagen für Verwaltungen  
 4. Gartenbetriebe  
 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**

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) zulässig.
- 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:

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

**Hinweis:** Die Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfolgt gemäß DIN 4109. Die Fenster-Schallschutzklassen sind in der VO 2719 definiert. In den Beispielen 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 Puttdächern festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.  
**Dachneigungen**  
 Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 bis 5° festgesetzt, für Puttdächer 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**

**Grundwasseraberkundung**  
 Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasseraberkundungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

**Bodendenkmale**  
 Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archaische 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 2. 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. NN ist die Zustimmung/ Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

**Kampfmittelkunde**  
 Bei der Errichtung von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesitzungsdienst zu verständigen. Erfolgt Erdbauen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beteiligenden Merkblatt des Kampfmittelbesitzungsdienstes zu entnehmen.

**DIN-Vorschriften**  
 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 Anbaubeschränkungzone 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 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunktrasse. 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, Rolllädenkästen, Organg- und Fassadenvertikalen u. a. sind deshalb im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermause und/ oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls hierbei Fledermause und/ oder Fledermausquartiere gefunden werden, sind die zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Grevenbroich und beim Rhein-Kreis Neuss zu informieren. Für ggf. erforderliche weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen ist in Abstimmung mit den Fachbehörden ein qualifizierter Artenschutztaucher hinzuzuziehen.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 27.8.15 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 12.09.15 ortsüblich bekannt gemacht. 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 14.09.15 bis 18.09.15 informieren kann.

Grevenbroich, 04.12.15  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB am 03.12.15 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 04.12.15  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.12.15 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 11.01.16 bis 15.02.16 öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, 17.02.16  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (5) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom ..... geändert worden.

Grevenbroich, .....  
 Bürgermeister: .....  
 Ratsmitglied: .....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, .....  
 Bürgermeister: .....  
 Ratsmitglied: .....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 08.07.16  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauO NRW i. V. m. § 7 und § 41 GO NRW am ..... als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 08.07.16  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.07.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 18.07.16  
 Bürgermeister: Klaus Pöhl  
 Ratsmitglied: Rasmillied

Für den Entwurf:  
 gesch partner architekten stadtplanner GmbH  
 Dortmund, 12.07.2016  
 Dr. ...

PP als gesch partner architekten stadtplanner GmbH  
 Heide Burgstraße 11, 44343 Dortmund  
 0231.4779290 | 0231.4779299  
 gesch@pp-partner.de

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

Bonn, 12.07.2016  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Langendonk  
 Dr. ...

Übersichtskarte ohne definierten Maßstab

