

**FESTSETZUNGEN UND HINWEISE****1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)****1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

- (1) Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Neukirchen“ dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung.
- (2) Im Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter als Hauptbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Grevenbroicher Liste“ des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Grevenbroicher Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- (4) Den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen, wie eine Bäckerei, ein Blumengeschäft oder Kiosk inkl. Lotto/Toto sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig.

## Grevenbroicher Liste:

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Allg. Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobbedarf) (entsprechend aus WZ 47.62.2)

## Zentrenrelevante Sortimente

- Herrenbekleidung (entspr. aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entspr. aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entspr. aus WZ 47.71.0)
- Heimtextilien, Bettwaren (entspr. aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entspr. Aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entspr. aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entspr. aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entspr. aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; 47.59.9)
- Porzellan (entspr. aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entspr. aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entspr. aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entspr. aus WZ 47.59.2; 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entspr. aus WZ 47.63.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entspr. aus WZ 47.63.0)
- Video- und DVD-Geräte (entspr. aus WZ 47.63.0)
- Digitalcameras (entspr. aus WZ 47.78.2)

## "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entspr. aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entspr. aus WZ 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs) (entspr. aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entspr. aus WZ 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software) (WZ 47.41)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammelbriefmarken und Numismatikartikel (entspr. aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastellbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entspr. aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1)
- Babyartikel (entsprechend aus WZ.47.71,0; 47.72.1; 47.65.0)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entspr. aus WZ 47.75.0)

## 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

### Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 & Abs. 6 BauNVO)

- (1) Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NHN (Normalhöhennull) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist dann die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der den jeweiligen Baugrundstücken einer Gebäudeeinheit vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Baugrundstücken. Es sind immer die beiden der Grundstücksmittelachse am nächsten gelegenen Höhenpunkte für die weiteren Berechnungen heranzuziehen. Die Höhenpunkte über NHN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe (FH) der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 25°; als geneigte Dächer gelten Dächer mit einer Dachneigung größer 25°.

- (2) Innerhalb des Sondergebietes darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

### **3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO)**

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 2,0 m zwecks Errichtung von überdachten Terrassen oder Wintergärten ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze sind die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen.

### **4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 & 14 BAUNVO)**

#### **4.1 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- (1) Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- (2) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandstreifen ist dauerhaft zu begrünen.
- (3) Stellplätze und Garagenzufahren in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- (4) Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- (1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.
- (2) Außerhalb der Vorgartenzone, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> oder einen umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

### **5 MAßNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

#### **5.1 Lärmschutzwand**

Entlang der festgesetzten Linie für baulichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:

- Im Abschnitt A-B mit einer Höhe von mindestens 3 m, Schalldämmung  $D_{LR} \geq 24$  dB (entsprechend Gruppe B3, DIN EN 1793-2, Tabelle 1A) und Schallabsorption  $DLa \geq 8$  dB (entsprechend Gruppe A3, ZTV Lsw 06, Tabelle 1)
- Im Abschnitt B-C mit einer Höhe von mindestens 5 m, Schalldämmung  $D_{LR} \geq 24$  dB (entsprechend Gruppe B3, DIN EN 1793-2, Tabelle 1A) und Schallabsorption  $DLa \geq 8$  dB (entsprechend Gruppe A3, ZTV Lsw 06, Tabelle 1)

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die geplante Ausbauhöhe der angrenzenden Stellplatzanlage im Sondergebiet. Diese ist auf 55,0 m ü. NHN festgesetzt.

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

## 5.2 Technische Anlagen

- (1) Haustechnische Anlagen und Aufbauten im Sondergebiet dürfen die nachfolgenden Schallschutzwerte nicht überschreiten:

Haustechnik Vollsortimenter: LWA = 80 dB (A) tagsüber bzw. 70 dB(A) nachts

Wrasenabzug (Bäcker): LWA = 70 dB(A) tags/nachts

- (2) Im Sondergebiet ist zu gewährleisten, dass keine störenden tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 sowie keine störenden Einzeltöne im Sinne der DIN 45681 in der Nachbarschaft einwirken.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Schalleistungspegel	Abstand [m]
$L_{WA}$ [dB]	Allgemeines Wohngebiet
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,6

## 5.3 Lärmpegelbereiche

- (1) Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luft-

## "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

schalldämmung einzuhalten. Bezüglich des erforderlichen Schalldämm-Maßes (erf. R'w, res) wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Punkt 5, Seite 13, Tabelle 8):

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sana- torien	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
erf. R'w,res. des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

- (2) Innerhalb des WA1 sind innerhalb der Räume, deren Fassaden oder Fenster nach Norden direkt zur Hülchrather Straße ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur zulässig, wenn Fenster mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sind.
- (3) Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gem. Punkt 5 der DIN 4109:1989 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

## 6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 & 25A BAUGB)

- (1) Die mit FB 1 gekennzeichnete Flächen (Versickerungsbecken, Sohle und Böschungen) ist mit einer Saatgutmischung für Versickerungsflächen einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.
- (2) Auf der Fläche FB 2 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 10/12) gemäß Pflanzliste 1 im Abstand von 8 - 10 m, somit je 100 m<sup>2</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als extensive Wiese herzustellen.
- (3) Im Bereich der mit FB 3 gekennzeichneten Flächen sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt standorttypische Gehölze der Pflanzliste 2 in Form einer freiwachsenden Hecke und Einzelbäume der Pflanzliste 3, die zum Teil in die freiwachsende Hecke zu integrieren sind, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 8 – 10 m liegen. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Die Randbereiche und Zwischenräume sind mit einer Landschaftsrasenmischung, die einen gewissen Kräuteranteil aufweist (RSM 7.1.2), einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

## "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

- (4) Innerhalb der mit FB 4 gekennzeichneten Fläche sind auf den Privatgrundstücken zur Grundstückseingrünung Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Innerhalb des Sondergebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO genutzten Flächen mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Aussaat unter Verwendung von Bäumen gemäß Pflanzliste 3 und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 dauerhaft zu begrünen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 8 und 10 m liegen.
- (6) Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Die Lärmschutzwand ist mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfbällen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Schallschutzwand soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

<b>Pflanzliste 1: ‚Gehölzarten für eine Streuobstwiese‘</b>	
Hochstamm, 2 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm	
<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>
Weißer Klarapfel	Clapps Liebling
James Grieve	Williams Christbirne
Apfel aus Cronsels	Conference
Geheimrat Oldenburg	Gute Luise
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Vereins-Dechantsbirne
Goldparmäne	Alexander Lucas
Rote Sternrenette	Köstliche von Charneux
Zuccalmaglios Renette	Pastorenbirne
Grüner Boskoop	Madame Verté
Roter Boskoop	
Landsberger Renette	
Ontario	
Rheinischer Winterrambour	
Kaiser Wilhelm	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinische Schafsnase	
Gravensteiner	
Roter Bellefleur	
Freiherr von Berlepsch	
Ingrid Marie	
<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Kassins Frühe	Bühler Frühzwetsche
Große schwarze Knorpelkirsche	Hauszwetsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Nancymirabelle
Große Prinzessinkirsche	Große grüne Reneclode

## "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße"

Büttners Rote Knorpelkirsche	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	

<b>Pflanzliste 2: 'Gehölzarten für freiwachsende Hecken'</b>	
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

<b>Pflanzliste 3 'Gehölzarten zur Ergänzung der freiwachsenden Hecke'</b>	
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

<b>Pflanzliste 4 'Gehölzarten für Schnitthecken der Hausgärten'</b>	
<u>Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,80 Meter</u>	
Stechpalme i.S.	Ilex crenata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
<u>Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,60 Meter</u>	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata / Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stechhülse	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus

<b>Pflanzliste 5 'Kletterpflanzen zur Begrünung von Einfassungen'</b>	
Rankpflanzen 2-3 x verpfl., mit Topfballen, Höhe: 90-100 cm	
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Hopfen	Humulus lupulus
Rankender Wein	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

Kletterrose	Rosa canina
Trauben-Weinrebe i.S.	Vitis vinifera i.S.
Blauregen	Wisteria sinensis

## 7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NRW)

### Vorgartenzonen

- (1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (2) Grenzen private Hausgartenbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen, ist als Einfriedung eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 4 oder begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Andersartige Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als die genannten sind nicht zulässig.
- (3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken gemäß Pflanzliste 4 oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) gemäß Pflanzliste 5 optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

### Dachaufbauten

- (1) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. ½ der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- (2) Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1 m betragen.
- (3) Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

## 8 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

### Tektonik

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Kalker Sprunges“, welcher dieses von Nordwest nach Südost quert. Sumpfungseinwirkungen sind nicht auszuschließen und bei der Planung zu berücksichtigen.

## 9 HINWEISE

### Externer Ausgleich

Die 3.742 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Parzelle 395, Flur 8 und der Parzelle 77, Flur 7, Gemarkung Kapellen dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich des N 40. Es erfolgt eine Aufforstung der Ackerfläche. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Grevenbroich.

### Artenschutz

Vorsorglich ist die alte Brutstätte des Steinkauzes (Flurstück 633, Flur 32, Gemarkung Neukirchen) im März/April 2018 auf einen Besatz hin zu überprüfen. Sollte hierbei ein Brutpaar festgestellt werden, muss die Baustelle durchgehend durch einen sichtundurchlässigen Bauzaun im Westen, zum Hof hin, abgeschirmt werden. Die geplante Streuobstwiese südlich des Plangebietes ist dann extensiv, aber möglichst kurzrasig als Jagdrevier für den Steinkauz zu entwickeln.

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

### Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Rhein-Kreis Neuss) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### Immissionsschutz

Zum Schutze vor Verkehrslärm wird für die Gebäude entlang der Hülchrather Straße empfohlen, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie sonstige Aufenthaltsräume durch eine konsequente Grundrissorientierung an der zur Hülchrather Straße abgewandten Gebäudefassade anzuordnen.

### Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist nach Luftbildauswertung auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet hin und empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

“Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen an der Hülchrather Straße”

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Grevenbroich, Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.