



Gu 37 „Einzelhandel Zur Wassermühle “
Ortsteil Gindorf

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. Gu 37
„Einzelhandel Zur Wassermühle“

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (2a) BauGB

1. Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, entsprechend der unter 3. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste“ vorbehaltlich der Regelung unter 2., unzulässig.
2. Teilbereich 1: Im Teilbereich 1 sind Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und zentrenrelevanter Aktionsware zulässig.
3. „Grevenbroicher Liste“ zur Einzelhandelsentwicklung:

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Pharmazeutische Artikel
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Spiegel
- Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)
- Sport-/Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrrad/Zubehör (ohne Bekleidung)

Kennzeichnungen

Altlasten

Im Bebauungsplan werden der Altstandort Gr 64 und die Altablagerung Gr 431 nach § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss besteht bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf, da der Altstandort saniert wurde. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Basisaufschüttung, zu der noch keine Untersuchungen stattfanden. Eine Umweltgefährdung ist nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde wegen der sehr geringen Mächtigkeit der Aufschüttung unwahrscheinlich.

Hinweise

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder von 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen lassen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich erkennen. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde (Fachbereich Öffentliche Ordnung (Ordnungsamt)/Standesamt) oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde – Ostwall 6, 41513 Grevenbroich – oder dem Landschaftsverband Rheinland – LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endernicher Straße 133, 53115 Bonn – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die

Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Altlasten

Für Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung Gr 431 und des Altstandorts Gr 64 empfiehlt die Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss bei einer Änderung der Nutzung, insbesondere bei einer geplanten sensibleren Nutzung, und im Fall von Erdbauarbeiten eine Begleitung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter. Bei Auffälligkeiten hinsichtlich der Zusammensetzung des Bodens, sollte die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss kontaktiert werden.

Vogelschutzzeit

Gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

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.

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbaulichen Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu berücksichtigen. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse S. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Für das Einbringen und Einleiten von Stoffen (u.a. Abwasser) in Oberflächengewässer und in das Grundwasser ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss zu stellen.

Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulichen Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.