Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 2a BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, entsprechend der unter 3. wiedergegebenen „Grevenbroicher Liste" vorbehaltlich der Regelung unter 2., unzulässig.
2. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn diese in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. G 203 ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebs steht, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Grundfläche sowie Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht (vcg. Annexhandel).
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 die Altstandorte Gr 509 (Einzelhandel mit Kraftwagen), Gr 283 (Maschinenbau), Gr 494 (KFZ-Instandhaltung), Gr 271 (Schrotthandel) und abgeschlossenen Altstandorte Gr 264 (Schrotthandel) und Gr 507 (Tiefbauunternehmen) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Hinweise

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. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine 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 in 41515 Grevenbroich) einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Vogelschutzzeit

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

Altlasten

Für Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altstandorte 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.

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 bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung dürfen Gehölzanpflanzungen eine Wuchshöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sollten Anpflanzungen eine gefährdende Höhe erreichen ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen bzw. wird ggf. durch den Versorgungsträger zulasten des Grundstückseigentümers veranlasst.

Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

Die Schutzabstände bei 110kV Niederfrequenzanlagen von jeweils 10m, bezogen auf die äußersten ruhenden Leiter, sind einzuhalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Einhaltung der in der 26. BImSchV hinterlegten Grenzwerte gutachterlich nachzuweisen. Dies gilt z.B. für künftige Änderungen des Gebäudebestandes und/oder den Neubau von Gebäuden oder anderer Flächen wie z.B. Parkflächen oder Lageranlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb des o.g. Bereiches der Freileitung.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lageplänie und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

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 T. 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.

Planungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die Ferngasleitung RG004050026 der Open Grid Europe. Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens (4 m beiderseits der Leitungsachse) mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig. Planungen, soweit sie die Trasse der Ferngasleitung betreffen, sind der PLEDOC GmbH in Essen anhand detaillierter Planunterlagen rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Planungen im Schutzstreifen der Rohölpipelines

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei überregionale, unterirdische Rohölpipelines (L7 Venlo-Wesel und L8 Venlo-Wesseling). Die Fernleitungen haben einen 10 m breiten Schutzstreifen, für dessen Bereich ein grundsätzliches Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Die Richtlinie zum Befördern gefährdender Flüssigkeiten TRFL (Technische Regel für Rohrfernleitungsanlagen) ist zu beachten. Die Leitungstrasse muss von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freigehalten werden, um Isolationsschäden zu vermeiden. Der Schutzstreifen der Leitungen darf nicht als Ausgleichsfläche genutzt werden. Das Befahren der Schutzstreifen mit Baufahrzeugen außerhalb befestigter Flächen ist nur mit besonderen Sicherheitsvorkehrungen möglich, welche mit der Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) abzustimmen sind. Bei Arbeiten im Schutzstreifen der Anlagen sind die Bestimmungen der Broschüre / Schutzanweisung der RRP zu beachten. Solche Arbeiten dürfen nur nach Rücksprache mit und im Einverständnis der RRP (durch eine Arbeitsgenehmigung) durchgeführt werden.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder von 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Schützenloch). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe (Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf) ist zu beachten.

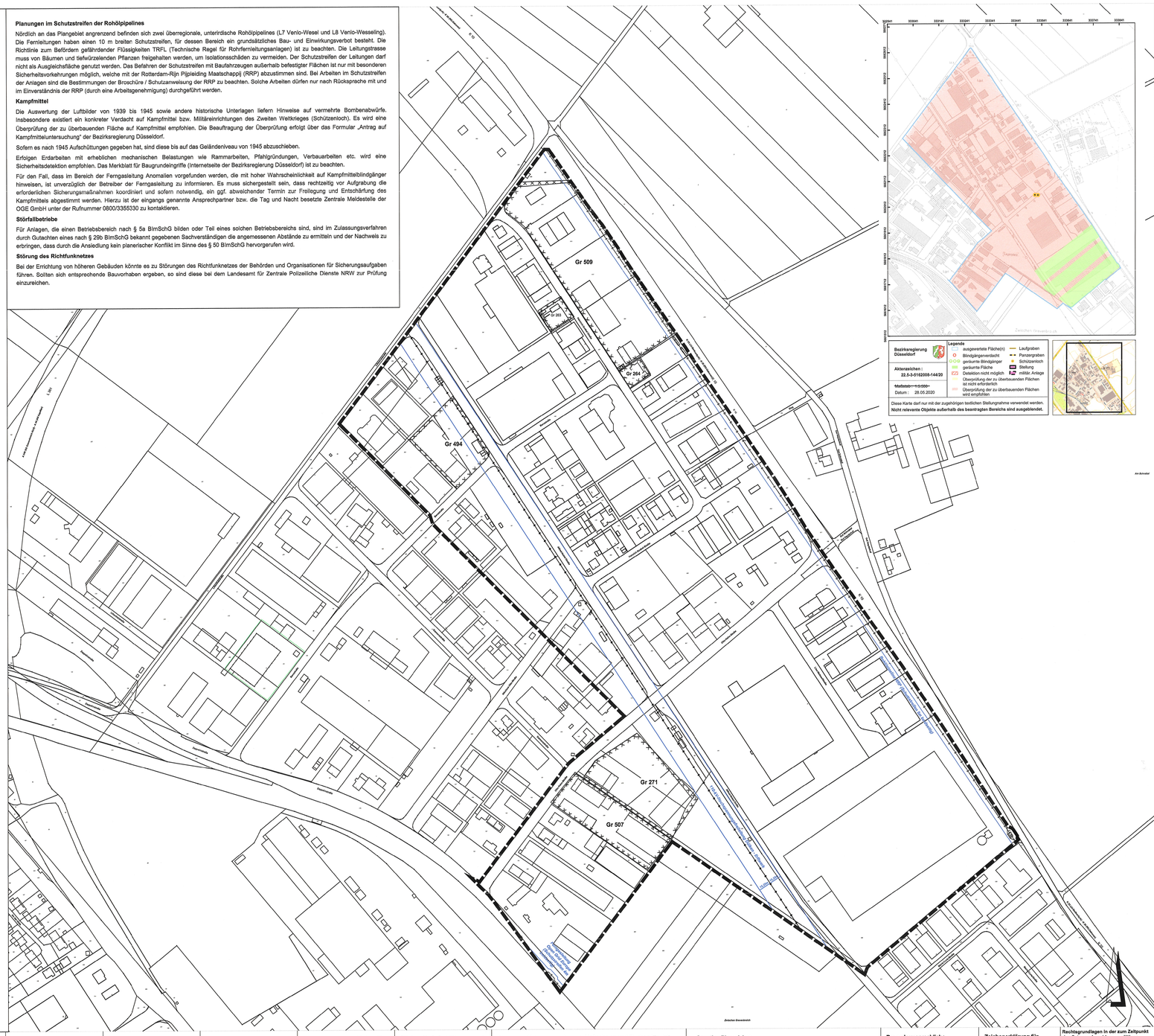
Für den Fall, dass im Bereich der Ferngasleitung Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist unverzüglich der Betreiber der Ferngasleitung zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig vor Aufgrabung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig, ein ggf. abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittels abgestimmt werden. Hierzu ist der eingangs genannte Ansprechpartner bzw. die Tag und Nacht besetzte Zentrale Meldestelle der OGE GmbH unter der Rufnummer 0800/3355330 zu kontaktieren.

Störfallbetriebe

Für Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

Störung des Richtfunknetzes

Bei der Errichtung von höheren Gebäuden könnte es zu Störungen des Richtfunknetzes der Behörden und Organisationen für Sicherungsaufgaben führen. Sollten sich entsprechende Bauvorhaben ergeben, so sind diese bei dem Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW zur Prüfung einzureichen.


Gr 509
Gr 283
Gr 264
Gr 494
Gr 271
Gr 507
Gr 283
Gr 264
Gr 494
Gr 271
Gr 507
Gr 509