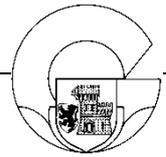


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. G 233 „Wohnquartier Pillauer Weg“

Ortsteil Orken



Stadt Grevenbroich

**Bebauungsplan Nr. G 233
„Wohnquartier Pillauer Weg“**

**Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen
zur Auslegung**

Stand: Oktober 2022

I. Textliche Festsetzungen

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

Gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) Bezugssystem DHHN2016 (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.1.2 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.1.3 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.1.4 Bei baulichen Anlagen mit Pultdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH) der höchste Punkt der Dachfläche maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.1.5 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können. (Siehe auch Textliche Festsetzung II. 2)

2.2 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an den der Noithausener Straße zugewandten Seiten durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.

3 Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit (St) zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit (TGa) zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallsammelbehälter, (überdachte) Fahrradabstellanlagen und Spielgeräte allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzten Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn zu belasten.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbe-

dürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämmmaß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	
Dabei ist:	
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten, können entfallen, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

6.2 Weitergehende technische Schallschutzmaßnahmen

Bei Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss, die innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit **A** zeichnerisch festgesetzten Bereiches errichtet werden, ist durch geeignete technische Maßnahmen wie Kastenfenster oder Vorhangfassaden sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Eine Abweichung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis des Beurteilungspegels von 30dB(A) von schutzbedürftigen Räumen aufgrund anderer Faktoren (Ausrichtung des Gebäudes, Grundrissorganisation, Verminderung der Lärmverhältnisse) nachgewiesen wird.

6.3 Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit **B** zeichnerisch festgesetzten Bereiche ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (Balkone) nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von weniger als 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren in den durch die Abgrenzung mittels ▲▲▲▲▲ und mit **B** zeichnerisch festgesetzten Bereichen anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer äquivalenter Dauerschallpegel festgestellt wird.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 4 BauO NRW)

7.1 Stellplatzoberflächen

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Sedum- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 Abs. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind die Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Freiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zuwegungen zum Eingang, Zufahrt zur Tiefgarage usw.) sowie Spielplatzflächen sind eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 89 Abs. 4 BauO NRW)

II. Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen oder von Strauchbepflanzungen sowie als Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 0,8 m Höhe, wenn diese straßenseitig mit standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

2 Dachaufbauten

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht.

(siehe auch Textliche Festsetzung Ziffer I.2.1.4 Überschreitung der Gebäudehöhe)

3 Standplätze von Abfallbehältern

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung mit Pflanzen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

III. Kennzeichnungen

1 Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Teile des Plangebietes sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bahngleisen als erschütterungsvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In dieser gekennzeichneten Zone sind bauliche Maßnahmen oder technische Vorkehrungen (z.B. schwingungsisolierte Lagerung durch Stahlfeder-Dämpfer-Elemente oder Elastomer-Elemente) vorzusehen, die sicherstellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 bezüglich der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden auch zur Nachtzeit nicht überschritten werden.

IV. Hinweise

1 Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Bäume, die unter die Satzung der Stadtbetriebe Grevenbroich AöR vom 20.09.2022 zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Grevenbroich fallen, sind zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Einen Antrag auf Ausnahme und Befreiungen ist bei den Stadtbetrieben Grevenbroich AöR schriftlich zu stellen.

2 Allgemeiner Artenschutz

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum von 1.10. bis zum 28/29.2 des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschlutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen (bis 2.7000 Kelvin) vorzusehen.
- Abbrucharbeiten sind mit einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

3 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte daher eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel erfolgen. Generell sind hinsichtlich möglicherweise vorkommender Kampfmittel die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind vorab Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Dabei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu beachten.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststätte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4 Bodendenkmale

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdeingriffen archäologische Funde oder Strukturen entdeckt werden. Diese sind gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde - Ostwall 6, 41513 Grevenbroich - oder dem Landschaftsverband Rheinland - LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endernicher Straße 133, 53115 Bonn zu melden. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. drei Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

5 Bodenverunreinigungen

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch Einlagerung von Abfällen.

6 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“ sind zu berücksichtigen.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7 Grundwasserverhältnisse und -absenkungen

Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus steigt die Grundwasseroberfläche an und es können sich langfristig im Bereich des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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. Konkrete Anfragen zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln,

sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

8 Anzeige bei der Deutschen Bahn

Vor Durchführung von Bauarbeiten ist eine Abfrage über die Lage der für den Bahnbetrieb notwendigen Kabel bei der DB AG durchzuführen. Dem Baubetriebskoordinator der DBImm Köln ist das Vorhaben anzuzeigen. Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

9 Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

10 Starkregengefährdung

Für das Plangebiet prognostiziert die Hinweiskarte Starkregengefahren des LANUV Wasserhöhen von bis zu 1 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

11 Erschütterungen

Die Hinweise des Erschütterungsgutachtens (Bericht TAC 4644-22-3) sind zu beachten.

Demnach sind bis zu einem Abstand von 25 m von der Mitte des westlichen Gleises bauliche Maßnahmen oder technische Vorkehrungen (z.B. schwingungs isolierte Lagerung durch Stahlfeder-Dämpfer-Elemente oder Elastomer-Elemente) vorzusehen, die sicherstellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 bezüglich der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden auch zur Nachtzeit nicht überschritten werden.