

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. W 55 „Gesamtschule am Heyerweg“

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Bauzonierungsverordnung

**1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3) i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO**  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (z.B. Antika, Dachfirst) in Meter (m) über den Höhenbezugspunkt (BZP) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt (BZP) ist im angrenzenden Heyerweg verortet und liegt bei 14,18 m ü. NNH (DHN2016). Für die Gemeindeflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

**1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzüge, Aufbauten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten) ist um maximal 3,0 m zulässig.**

**2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
 Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserundurchlässig (z.B. mit haufwerksporigen Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenfreien Systemen und geeigneter Tragschicht und Pfasterbettung) herzustellen.

**3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
 Bei Neu-, Um- und Ausbauten 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) vorzunehmen. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden (Bau-Schalldämmmaß:  $R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$ ) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>A</sub> )
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)

(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>A,ext</sub> sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Dabei ist:

- La: der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.3.5.
- K<sub>Raumart</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebswohnstätten, Unterrichts- und Ähnliche
- K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliche

Mindestens einzuhalten sind:

- R<sub>tr,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- R<sub>tr,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebswohnstätten, Büroräume und Ähnliche

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.

## 4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

**4.1 Im Bereich öffentlicher, oberirdiger Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein klimaanforderter Laubbäum (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser mindestens 16 - 18 cm, Kronenanzatz: 2,20 m) gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**

**Pflanzliste A (nicht abschließende Vorschlagsliste)**  
 Hochstämme, Stammdurchmesser 16-18 cm  
 Acer campestre „Ergas“ Feld- / Ahorn  
 Acer monspeliacum Burgen Ahorn  
 Acer opulens Schwebelblättriger Ahorn, Italienischer Ahorn  
 Anus quercifolia Purpur Eiche  
 Carpinus betulus „Lucas“ Haselnuss-Lucas  
 Fraxinus ornata „Marian“ Orientalische Palme  
 Quercus phellos Weiden-Söhle  
 Quercus palustris Sumpfsöhle

**4.2 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 Magnesiumsubstratschicht zzgl. Drainage mit zu pflegen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind:**  
 - relevante Dachflächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, jedoch nicht Anlagen zur Nutzung zur Erzeugung von Stromenergie (PV));  
 - relevante Dachflächen für tagsübliche Beleuchtungsanlagen und  
 - relevante Dachflächen, die für mobile Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

**4.3 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der weckminnung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei Ausfall gemäß Pflanzliste A zu ersetzen.**

## B Kennzeichnung

Das Gelände ist von der Altabtragung G-0361,00 betroffen. Es handelt sich hierbei um eine Aufschüttung, die in mehrere Teilbereiche unterteilt ist. Im Jahre 2014 wurde die Fläche unterteilt und 1,8 - 3,0 m mächtige Auffüllung vorgegeben. Die Auffüllung besteht aus Erdmüll teilweise mit geringen Beimengungen an Fremdstoffen (Beton, Schlacke). Die Vorsorge- und Prüfwerte gemäß BBoStSV für eine direkte Schadstoffaufnahme für Kinderspielflächen werden deutlich unterschritten.

Von den erkannten, geringen Schadstoffgehalten im Boden geht keine Gefahr für den Menschen und die Umwelt aus. Sollte der aufgefällige Boden entsorgt werden ist aufgrund der Schadstoffgehalte in die LAGA-Zuordnungsstufe Z1 im Feststoff entsorgen. Für eine abschließende, abfalltechnische Deklaration sind weitere Analysen erforderlich.

## C Nachrichtliche Übernahmen

### 1.0 Anbaubestimmungen entlang der Landesstraße L 361

**1.1 Anbaubeschränkungszone (§ 25 StrWG NRW)**  
 In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 361 - dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen oder beeinträchtigen.  
 - sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.  
 - bedürfen Werbeanlagen, Firmenname, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

**1.2 Anlagen der Außenwerbung (§ 28 StrWG NRW)**  
 In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

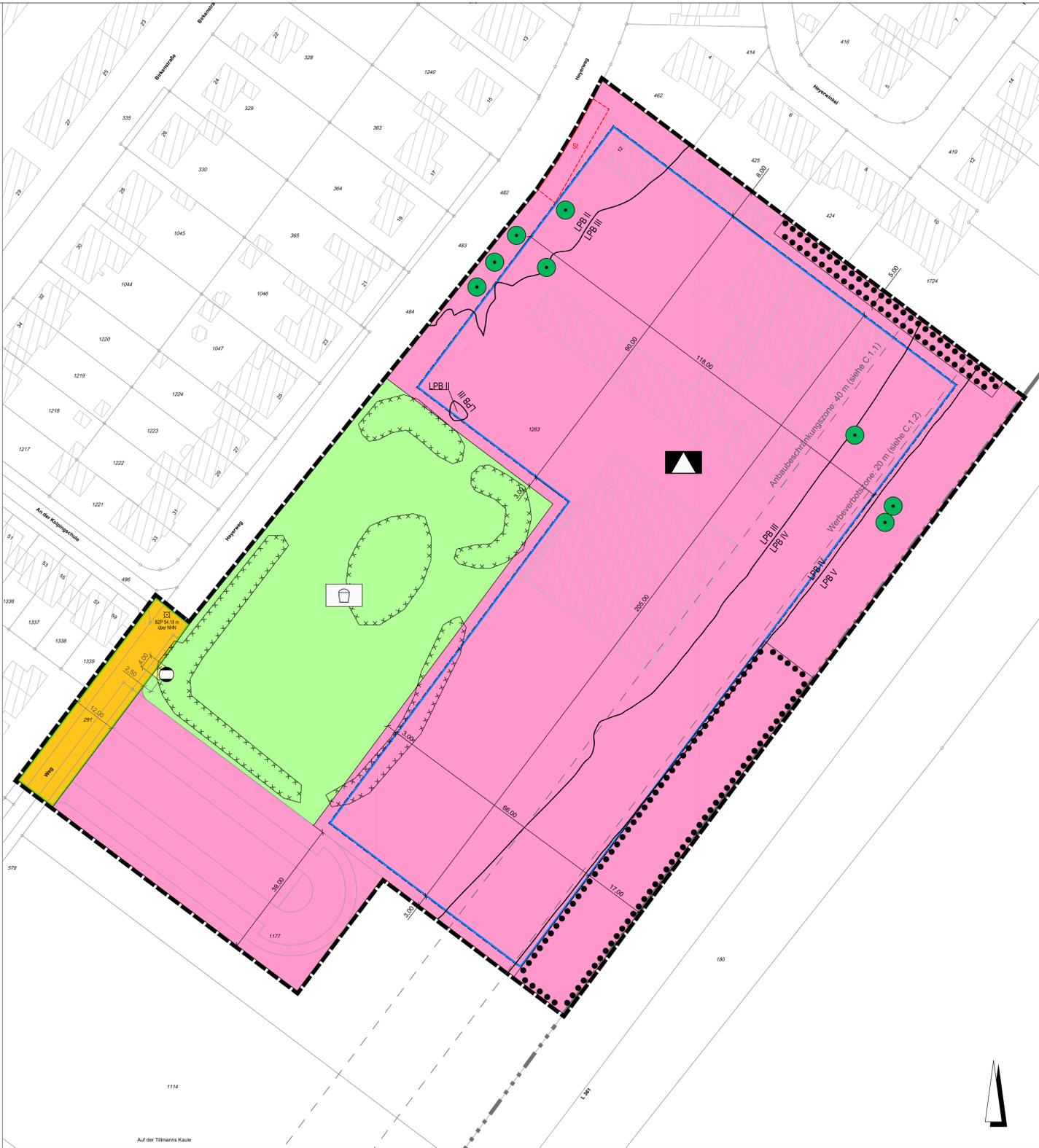
## D Hinweise

**1.0 Erdbebengefährdung**  
 Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:500.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2008) ist der Geltungsbereich der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse 7 zuzuordnen. 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 objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

**2.0 Kampfmittel**  
 Für Teile im 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 Sicherheitsvorschriften zu treffen. Bei Entdecken mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammbelastungen, Pfähldringungen, Verbauarbeiten etc. sind vorab Sicherheitsdeklarationen durchzuführen. Dabei ist das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu berücksichtigen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**3.0 Bodenschutz**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m³ je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mit Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Abfälle aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBoStSV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an die Art und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBoStSchG.

**3.2 Tretten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, so sind diese bei der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss anzeigen. Auffälligkeiten können geotechnische und/oder technische Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt werden, z.B. durch die Versenkung von Treibstoffen oder Scheremitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Entleerung von Abfällen sein.**



<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</b> - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) - Straßenverkehrsfläche - Straßenbegrenzungslinie - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB) - Fläche für den Gemeinbedarf - Einrichtungs- und Anlagen: - Schule - Spielplatz - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) - größerer Straßenherkunft im öffentlichen Bereich - Gas	<b>Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</b> - Straßenverkehrsfläche - Straßenbegrenzungslinie - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) - öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: - Spielplatz - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB) - Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung: - Gas	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Vermeidung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (6) BauGB)</b> - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen - zu erhaltenen Bäume - Umgrünung der Flächen, deren Boden erhöht ist mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 10) und (6) BauGB) - Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe jeweilige Festsetzungen in Nr. 3.1) - Nachträgliche Übernahme Werbeverbotzone bzw. Anbaubeschränkungszone - Spielplätze	<b>Zeichenerklärung für Bestandsangaben</b> - Gebäude - Flurgrünzone - 180 Flurstücksnummer - Flurstücksnummer - Grenzpunkt - Heyerweg - 3,00 Bepflanzung in Meter (m)
---	--	--	---

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom \_\_\_\_\_ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied, \_\_\_\_\_

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am \_\_\_\_\_  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied, \_\_\_\_\_

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich, öffentlich ausliegen.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) 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 \_\_\_\_\_ einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_

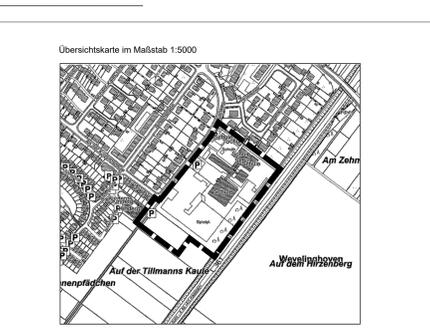
Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 7 und § 41 GO NRW am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 89 BauO NRW i. V. mit § 7 und § 41 GO NRW als Satzung beschlossen.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_  
 Ratsmitglied, \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister, \_\_\_\_\_

Für den Entwurf:  
 Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.  
 Grevenbroich, \_\_\_\_\_  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



**STADT GREVENBROICH**

**Bebauungsplan W 55 "Gesamtschule am Heyerweg" - Ortsteil Wewelinghoven**

Gemarkung: Wewelinghoven  
 Flur: 12  
 Maßstab: 1:5000  
 Stand der Planunterlagen: September 2023  
 gezeichnet: Fischer

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.