Bebauungsplan 1. Änderung G 208
„In der Herrschaft“

Begründung
Umweltbericht
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Oktober 2014

Dem Bebauungsplan G 208, 1. Änderung – Ortsteil Elsen wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), geändert worden ist, folgende Begründung beigegeben:

1 Räumlicher Geltungsbereich 2

2 Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben 2

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan 2

2.3 Darstellung des Landschaftsplanes 2

3 Ziele der Raumordnung 3

Die Ziele der Raumordnung gemäß §1(4) BauGB und §34 Landesplanungsgesetz werden im Bebauungsplan umgesetzt. **..... 3**

4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3

5 Alternativenprüfung 3

6 Inhalt des Bebauungsplanes 3

6.1 Dachform und Dachausrichtung 3

6.2 sonstige Festsetzungen und Hinweise 3

6.3 Ver- und Entsorgung 3

6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 4

6.5 Altlasten 4

6.6 Kampfmittel 4

6.7 Boden 4

6.8 Grund- und Oberflächenwasser 4

6.9 Immissionsschutz und Störfallschutz 5

6.10 Belange von Natur und Landschaft 5

6.11 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 5

7 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) 5

8 Kosten, Finanzierung, Durchführung 10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Großteil der südlichen Bebauung der Straße „In der Herrschaft“ sowie die östliche Bebauung der Laacher Straße .

Der Geltungsbereich ist ca. 3,74 ha groß und im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt. Er umfasst folgende Flurstücke:

513, 10, 11, 106, 107, 108, 76, 136-140, 16, 17, 143, 94-100, 134, 125-127, 66, 102-105, 120, 121, 84, 85, 58, 110, 129, 37, 38, 130, 131, 40, 41, 42, 81, 135, 63, 46, 47, 48 in der Flur 21; 45 (Teil), 43 (Teil), 247, 293, 292, 41 (Teil), 191-193, 199 in der Flur 19.

2 Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Vorhandene Situation

Die Straße „In der Herrschaft“ im Ortsteil Elsen ist durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Die Bebauung der südlichen Straßenseite schließt die Ortslage zum Elsbach hin ab. Die Grundstücke dort zeichnen sich größtenteils durch tiefe recht unterschiedlich strukturierte Gärten aus. Teile der Gartenflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Insgesamt bilden die rückwärtigen Grundstücksteile mit ihrer gärtnerischen und Grünland- und Kleingartennutzung südlich der Hauptteile einen ökologischen und ästhetisch gut ausgeprägten Übergang in die freie Landschaft. Entlang der Straße findet man unterschiedliche Baukörper: Es sind ein- bis dreigeschossige Wohngebäude in Form von Einfamilien- als auch als Mehrfamilienhäusern vorhanden. Als vorherrschende Dachform ist das Satteldach in traufständiger Form prägend, jedoch sind immer wieder einzelne giebelständige Gebäude eingestreut. Der westliche des im Planbereich gelegenen Teils der Straße „In der Herrschaft“ ist durch eine jüngere und offene, der östliche noch durch eine ältere, mehr oder weniger geschlossene Straßenrandbebauung geprägt.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grevenbroich 2006 – 2020 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar; die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist damit gegeben.

Südlich des Plangebietes stellt der FNP eine ökologische Ausgleichsfläche dar und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (2a) BauGB.

2.3 Darstellung des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan VI des Rhein-Kreises Neuss trifft für das eigentliche Plangebiet keine Aussage. Er setzt allerdings südlich bzw. östlich angrenzend für den Bereich des Elsbachtals das Landschaftsschutzgebiet „Elsbachtal“ 6.2.2.3 fest. Dessen Ziel ist die Erhaltung des Tales. Hierzu sollen auf 750m eine Ufergehölzpflanzung entlang den Böschungen des Elsbaches angelegt und die angrenzende Obstwiese gemäß den landschaftspflegerischen Vorgaben gepflegt werden.

3 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung gemäß §1(4) BauGB und §34 Landesplanungsgesetz werden im Bebauungsplan umgesetzt.

4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist eine Anfrage bezüglich der Neuerrichtung eines Gebäudes. Dieses soll in Anlehnung an den benachbarten Bau giebelständig errichtet werden. Der Bebauungsplan gibt eine traufständige Bebauung vor. Da zwar überwiegend traufständige Gebäude bestehen, jedoch immer wieder einzelne giebelständige Bebauung eingestreut ist, kann eine Bebauung auch mit giebelständigen Gebäuden städtebaulich vertreten werden. Der Klarheit halber sollte dann jedoch nicht eine Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen erfolgen, sondern eine Planänderung bezüglich dieser Festsetzung. Diese ermöglicht dann auch für die Zukunft und andere Baumaßnahmen ein Spiel mit den vorkommenden Dachformen.

5 Alternativenprüfung

Die Alternative wäre die Beibehaltung der Traufständigkeit, als klassische historisch begründete Dachform in hiesigen Straßendörfern.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Dachform und Dachausrichtung

Während der G 208 aufgrund der überwiegenden Traufständigkeit der Gebäude an der Straße „In der Herrschaft“ diese festschrieb, bezweckt die Planänderung hier eine Öffnung. Da bereits im jetzigen Bestand einzelne giebelständige Gebäude die Traufständigkeit auflockern, soll auch zukünftig diese Auflockerung ermöglicht werden. Daher wird die Festsetzung der zwingenden Traufständigkeit gestrichen. Die anderen Festsetzungen bzgl. der Dachform gelten weiterhin.

6.2 sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes G 208 werden beibehalten. Allein die Festsetzung zwingend traufständige Gebäude zu errichten wird aufgegeben.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt seiner gesamten räumlichen Ausdehnung an den Straßen „In der Herrschaft“, Jülicher Straße und Laacher Straße gelegen. Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen ist somit komplett vorhanden. Das vorliegende Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Der kanalisierte Verlauf des Elsbachs auf den Parzellen 143 (Teil), 139 und 136 ist durch die Eintragung eines öffentlichen Rechts zugunsten des Leitungsträgers gesichert.

6.4 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler/Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Sicherheitshalber ist gleichwohl ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege auf der Planzeichnung enthalten, wie bei einem Fund zu verfahren ist.

6.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und darüber hinaus aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geltungsbereiches auch nicht zu erwarten.

6.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen diffusen Kampfmittelverdacht für das gesamte Plangebiet sowie einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen ergeben. Ein Übersichtsplan mit der räumlichen Lage dieser Verdachtsflächen ist Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Bezirksregierung empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte zweckmäßigerweise mit einem Baubeginn; diese Untersuchung bzw. ein vorher durch zu führender Ortstermin sollte vorab mit der Bezirksregierung abgestimmt werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen) ist das Merkblatt („Sondierbohrungen“), das als Hinweis anhängt und somit Bestandteil des Bebauungsplans ist, zwingend zu beachten.

6.7 Boden

Besondere, über die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes hinaus gehende Vorkehrungen erfordert der Plan nicht.

Wegen der Nähe zur Erft und der Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 2 sind bei Baumaßnahmen ggf. besondere bauliche Maßnahmen und der statische Nachweis für den Lastfall „Erdbeben“ erforderlich.

Hierzu und zum Bodenschutz sind Hinweise auf der Planzeichnung enthalten.

6.8 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Aussage des Landesoberbergamtes werden sich nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

Auf die Grundwasserproblematik wird auf der Planzeichnung gesondert hingewiesen. nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern oder direkt einer Vorflut zuzuführen. Sämtliche Grundstücke des Planbereichs waren allerdings vor diesem Stichtag bebaut bzw. erschlossen, so dass diese Regelung nicht greift; in der Straße In der Herrschaft ist ein separater Regenwasserkanal vorhanden.

6.9 Immissionsschutz und Störfallschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragen sind unberührt, da planbedingt einander potenziell beeinträchtigende Nutzungen räumlich nicht näher aneinander rücken; bewältigungsbedürftige Konflikte wirft der Plan nicht auf, da er hinsichtlich der Art der Nutzung eine Bestandsfestschreibung vornimmt und keine neuen Nutzungen ermöglicht.

Im näheren Umfeld von sogenannten Störfallbetrieben sind Einrichtungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohngebäude, aber z.B. auch Ladenlokale und Freizeitstätten) nicht zulässig. Da es im Plangebiet und seiner Umgebung aber keine solchen Betriebe gibt, gibt es auch keine planerischen Einschränkungen.

6.10 Belange von Natur und Landschaft

Da die Änderung nur die Ausrichtung der Dachform (statt zwingender Traufständigkeit die Öffnung auch für giebelständige Gebäude) betrifft entstehen im Vergleich zum G 208 keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären.

6.11 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Die Notwendigkeit zum Schutz des Bodens im Rahmen der Bauleitplanung wird nachhaltig durch die „Bodenschutzklausel“ in § 1a Absatz 1 BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung) zum Ausdruck gebracht. Der Klausel entsprechend wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Flächenversiegelung verhindert und die schutzwürdige Fläche der strukturreichen Gärten gesichert. Es werden keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen in Bauland umgewandelt. die Änderung betrifft nur die Änderung der zulässigen Ausrichtung der Satteldächer.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Einführung

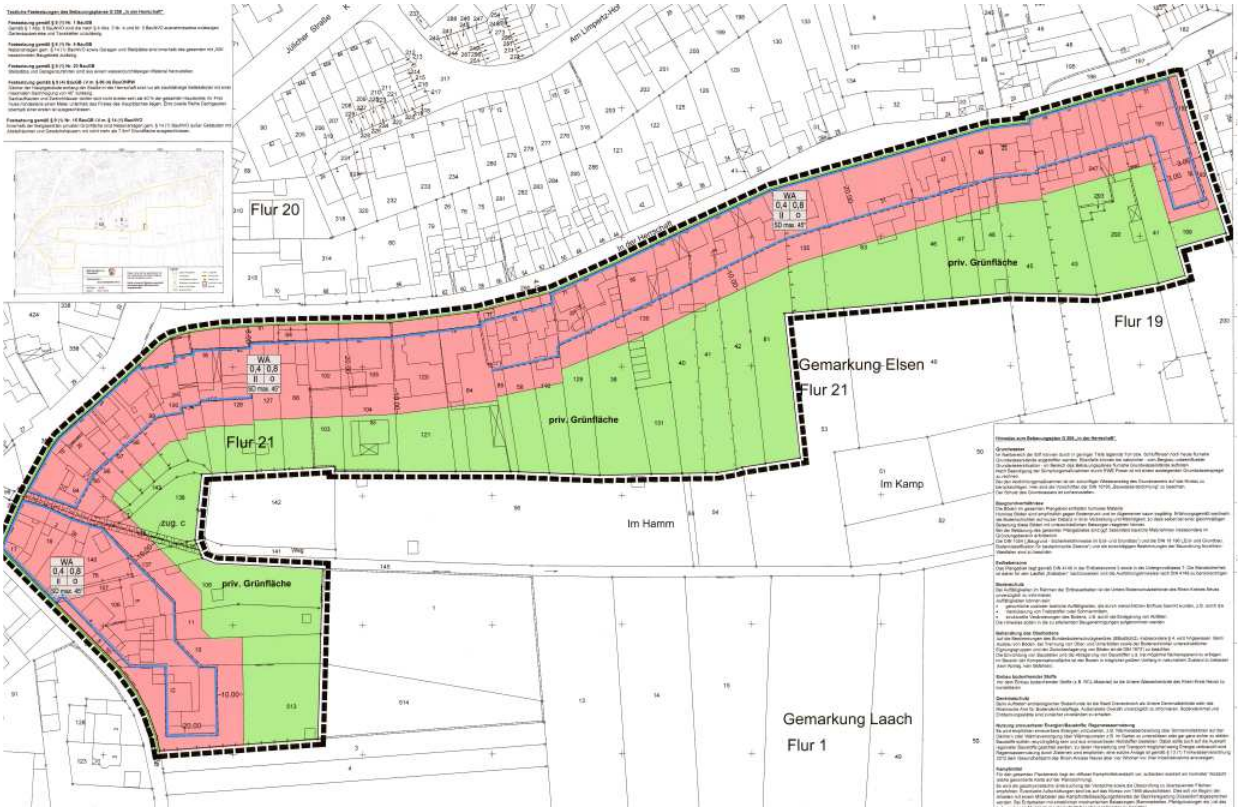
Aufgabenstellung und Vorbemerkung

Im Bereich des Grevenbroicher Stadtteils Elsen ist beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan G 208 insofern zu ändern, dass die Ausrichtung des Daches statt zwingender Traufständigkeit auch als eine giebelständige Bebauung zugelassen werden kann.

Auf der Grundlage der Artenschutzbestimmungen des zuletzt in 2009 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG - in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 6.2.2012) sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 zu beachten.

Die durchzuführende Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt unter Beachtung der unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Vorschriften zum Artenschutz in NRW werden in der VVArtenschutz bzw. der geltenden Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben geregelt.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Diese sind sowohl auf den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch auf den Schutz ihrer Lebensstätten ausgerichtet und betreffen alle Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wie auch alle europäischen Vogelarten gemäß Anhang I und des Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL).

Die „nur“ national geschützten Arten sind von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der vorliegende Artenschutzbeitrag stellt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und die Ergebnisse der einzelnen Arbeits- bzw. Prüfschritte dar.

Rechtliche Grundlagen

Bei den im Bundesnaturschutzgesetz benannten artenschutzrechtlichen Verboten handelt es-sich um die so genannten Zugriffsverbote.

Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Als Sonderregelung gemäß § 44 Abs. 5 bei nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf die europäisch geschützten FFH Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (*kursiv* = Textzitat aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung – Kap. 1.2):

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Darüber hinaus wird im § 44 Abs. 5 festgelegt, dass im Falle einer Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten „*bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens*“ kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt. Damit sind die ausschließlich national besonders geschützten Arten von den Verboten freigestellt.

Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Betroffenheit durch das Vorhaben erfolgt gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift VV-Artenschutz und der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Ablauf und Inhalte des Prüfverfahrens sind wie folgt gegliedert (*kursiv* = Textzitate aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung):

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe I wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

*Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art- Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („**planungsrelevante Arten**“ …). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht ausführlich betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht*

gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Die verwerteten Daten zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Relevanz der Planänderung stammen aus den städtischen Kartierungsunterlagen zur Vogelwelt und zu Säuger, die seit dem Jahr 1999 kontinuierlich fortgeschrieben wurden. Darüber hinaus wurde auch @linfos abgeglichen.

Zur Verbesserung der Aussagekraft der Daten wird der Untersuchungsraum über die parzellenscharfen Grenzen des überplanten Bereiches im in Abb. 2 dargestellten Radius erweitert untersucht.

Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes

Beschreibung des Vorhabenbereiches

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit dörflichem Charakter und großzügig bemessenen Grünflächen in Form von Hausgärten und (Vieh-)Weiden, das durch die Änderung des B-Planes keine wesentlichen Änderungen erfährt.

Vorprüfung - Stufe I der Artenschutzprüfung: Artenspektrum

- **Säuger**

Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von Steinmarder, Igel und Zwergfledermaus bekannt.

- **Vögel**

Brutvögel im Untersuchungsraum: Amsel, Singdrossel, Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Zaunkönig, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Ringeltaube, Türkentaube, Elster,

Nahrungsgäste im Untersuchungsraum: Distelfink, Dohle, Rabenkrähe, Grünspecht,

Durchzügler, Wintergäste: Saatkrähe, Wacholderdrossel, Bergfink, Steinschmätzer

Beschreibung des Vorhabens und der vorhabensbedingten Wirkungen

Die Änderung des G 208 betrifft nur die Ausrichtung des Daches statt zwingender Traufständigkeit wird auch eine giebelständige Bebauung zugelassen.

Betroffenheit relevanter Arten / Artengruppen

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säugetiere:

Von den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Säugerarten ist hier lediglich die nach Anh. IV FFH-Richtlinie streng geschützte Zwergfledermaus von Belang.

Europäische Vogelarten gemäß Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Es wurden Mehlschwalben als planungsrelevante Brutvogelart im Untersuchungsraum nachgewiesen.

Rast- und Zugvogelarten: Planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säuger, hier: Fledermäuse

Zwergfledermäuse wurden abends bei der Nahrungssuche im Umfeld der Grünflächen, der Weiden und des östlich angrenzenden Friedhofes optisch in Einzelexemplaren festgestellt. Eine Betroffenheit der Art kann nicht festgestellt werden, da durch die Planänderung weder Hangplätze, noch Wochenstuben oder Nahrungsreviere im für die Art derzeit vorhandenen Umfang tangiert werden.

Europäische Vogelarten gemäß Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Die einzige planungsrelevante Brutvogelart im Untersuchungsraum ist die Mehlschwalbe, die an verschiedenen Gebäuden im Bereich der Straße „In der Herrschaft“ brütet. Für die dort vorkommenden Vögel ergeben sich aus der Planänderung keine Verschlechterungen des Brut- und Nahrungsraumes.

Rast- und Zugvogelarten: Als planungsrelevante Vogelart dieser Kategorie tritt vor allem während der Wintermonate die Saatkrähe auf den Weiden und in der südlich angrenzenden Feldflur

auf. Die Flächen werden durch die B-Plan-Änderung als Nahrungshabitat nicht verändert oder sonst nachteilig beeinflusst.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung von Zugriffsverboten

Planungsrelevante Arten werden in ihren Lebensraumansprüchen nicht tangiert.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände findet nicht statt.

Literatur und Quellen: Biotopkartierung der Stadt Grevenbroich, Stand: 22.07.14, @linfos

8 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Mit der Planung sind keine Kosten und keine bodenordnenden Maßnahmen verbunden.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung G 208 „In der Herrschaft“

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb des gesamten mit „WA“ bezeichneten Baugebiets zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW

Dächer der Hauptgebäude entlang der Straße In der Herrschaft sind nur mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen dort nicht breiter sein als 40 % der gesamten Hausbreite; ihr First muss mindestens einen Meter unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Eine zweite Reihe Dachgauben oberhalb einer ersten ist ausgeschlossen.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, außer Gebäude ausschließlich für Abstellräume und Gewächshäuser mit jeweils 7,5m² Grundfläche, ausgeschlossen.

Hinweise

Grundwasser

Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher – vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation – im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse

Die Böden im gesamten Plangebiet enthalten humoses Material.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Bei der Bebauung des gesamten Plangebietes sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Die DIN 1054 („Baugrund – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau“) und die DIN 18 196 („Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“) und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Bei Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich 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,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Hinweise sollen in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Beim Ausbau von Böden, bei Trennung von Ober- und Unterböden sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen und der Zwischenlagerung von Böden ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Einbau bodenfremder Stoffe

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Grevenbroich als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Nutzung erneuerbarer Energien/Baustoffe; Regenwassernutzung

Es wird empfohlen erneuerbare Energien vorzusehen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren auf den Dächern oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen z.B. im Garten zu unterstützen oder gar ganz sicher zu stellen.

Baustoffe sollten recyclingfähig sein und aus erneuerbaren Rohstoffen bestehen. Dabei sollte auch auf die Auswahl regionaler Baustoffe geachtet werden, zu deren Herstellung und Transport möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Regenwassernutzung durch Zisternen wird empfohlen; eine solche Anlage ist gemäß § 13 (1) Trinkwasserverordnung 2012 dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss aber vier Wochen vor ihrer Inbetriebnahme anzuzeigen.

Kampfmittel

Für den gesamten Planbereich liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor; außerdem existiert ein konkreter Verdacht (siehe gesonderte Karte auf der Planzeichnung).

Es wird die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung zu überbauender Flächen empfohlen. Eventuelle Aufschüttungen sind bis auf das Niveau von 1945 abzuschieben. Dies soll vor Beginn der Arbeiten mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf abgesprochen werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) ist das anliegende Merkblatt zu beachten.

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

_____

Aktenzeichen des KBD:

Datum:

Bauherr/Auftraggeber (Name,
Adresse, Telefonnr., Fax):

Bohrfirma (Name, Adresse,
Telefonnr., Fax):

Bauvorhaben/
Adresse:

Ansprechpartner auf der Bau-
Stelle zur genauen Terminab-
Sprache (Name, Telefonnr.):

Anzahl der Bohrungen:

Tiefe der Bohrungen in m:

Terminvorschlag für Detektion:

Besonderheiten (Arbeits-
schutz usw.):

Datum, Unterschrift: _____