

Textliche Festsetzungen/Hinweise Bebauungsplan H 19 „Gewerbegebiet Hemmerden“

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8 BauNVO, § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO – Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO - Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 1 Absatz 8 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Grevenbroicher Liste“ (Fortschreibung Einzelhandelskonzept Grevenbroich, CIMA 2009) in allen Baugebieten unzulässig.

„Grevenbroicher Liste“ zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Grevenbroich:

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, Schnittblumen und kleine Topfpflanzen, Zeitschriften und Zeitungen, Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf), Tierfutter

Zentrenrelevante Sortimente in Grevenbroich sind:

Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Bettwaren, Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör, Kurzwaren/Handarbeitswaren, Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck, Uhren, Schmuck, Modeschmuck, Schul- und Büroartikel, Bücher, Hausrat, Porzellan, Schneidwaren/Bestecke, Feinkeramik/Glaswaren, Geschenkartikel, Rundfunkgeräte, Fernseh- und Phonotechnische Geräte, Video- und DVD-Geräte, Digitalkameras, Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate, Augenoptiker, Fotoartikel, Tonträger, Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), Telefone, PC und Zubehör, Elektrohaushaltsgeräte, Musikinstrumente und Musikalien, Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel, Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau, Sportartikel und Sportkleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Babyartikel, Sanitätshausartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel

Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen-, arbeitskraft- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß den Abstandsklassen gem. Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007):

Im GE1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im GE2 und GE3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im GE3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im GE4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im gesamten Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG vom 30.06.2012) i.V.m. der Störfallverordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 12. BImSchV vom 01.12.2010) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Im gesamten Planbereich sind boden- und grundwassergefährdende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Im Teilbereich A des Plangebietes ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser in einem humusierten Becken auf dem Grundstück zu versickern. Das Becken ist mit einem Überlauf an das bestehende Mischwassernetz zu versehen. Das Versickerungsbecken ist in naturnaher Bauweise in eine gärtnerisch gestaltete Anlage zu integrieren.

Bei der Versickerung verschmutzter Oberflächenwässer ist eine entsprechende Vorbehandlung vorzuschalten.

Hinweis: Vor der Realisierung der angestrebten Versickerungsmaßnahmen ist diesbezüglich eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind an den Gebäudefassaden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile (siehe Tabelle) einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgebender Außenlärmpegel dB(A)	Raumart	
		erf. R` _{res.} des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle : Lärmpegelbereiche und erforderliche bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB - Anpflanzungen

Auf den acht und 23m breit fest gesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dem beiliegenden, fünf Meter breiten Pflanzschema entsprechende Bepflanzung ein- bzw. viermal wiederholt vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der 15m breit fest gesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls ein 8m breiter Pflanzstreifen entsprechend dem Schema anzulegen. Zur Schaffung eines ausreichenden Abstandes zum Traufbereich der geschützten Linden ist 1,5m von der fest gesetzten Baugrenze entfernt mit der Pflanzung zu beginnen. Der Reststreifen von 5,5m Breite hinter der Pflanzung ist als Ackerbrache in Form einer gelenkten Sukzessionsfläche anzulegen (Entwicklungsziel: Grünlandbrache, LÖLF-Code EE5 nach Froehlich und Sporbeck). Es ist eine standortgerechte Ansaat als Initialpflanzung auszubringen. Die Sukzessionsfläche ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich zu mähen (Ende Juni und Ende Sept./Anf. Okt.).

Es können z.B.folgende Gehölze verwendet werden:

Bäume: Buche, Stieleiche

Heister: Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide

Sträucher: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel

Die Bepflanzung muss folgende Qualität aufweisen:

Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 12 – 14cm

Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 – 150cm

Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 – 100cm.

Hinweise

Schutzstreifen gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einem Abstand bis zu 40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundsautobahn dürfen gem. § 9 (1) FStrG Hochbauten und Anschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. durchgeführt werden. In einem Abstand bis zu 100m bedürfen § 9 (2) Baugenehmigungen für bauliche Anlagen und auch Werbeanlagen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Bei der Nutzung von erneuerbarer Energien ist darauf zu achten, dass es nicht anlagenbedingt zu visuellen und optischen Emissionen (Lichtreflexion an streuenden Oberflächen, Lichtreflexe von spiegelnden Oberflächen) mit Wirkung zur Autobahn kommt.

Bodenschutz

In der Planzeichnung sind drei Altstandorte gekennzeichnet (Gr93, Gr98 und Gr489). Im Fall von Erdbaumaßnahmen wird daher folgendes empfohlen:

- Begleitung der Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter
- Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Fall von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich

Sofern im Bereich der Altstandorte die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- oder Hofflächen vorgesehen ist, muss vorher durch einen qualifizierten Fachgutachter eine Erstbewertung der Altstandorte durchgeführt werden. Die Untersuchung ist erforderlich, da keine Erkenntnisse über mögliche Kontaminationen des Untergrundes vorliegen und somit nicht auszuschließen ist, dass bei einer punktuellen Versickerung u.U. im Boden vorhandene Schadstoffe ausgetragen werden. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen wasserrechtlicher Erlaubnisverfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.

Generell gilt:

Bei Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821) 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.

Wasserschutz

Der gesamte Planbereich liegt in einer geplanten Wasserschutzzone IIIb.

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. hat 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.

Grundwasser

Nach Beendigung der tagebaubedingten Sumpfungmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem weiträumig ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Konkrete Grundwasserdaten sind beim Erftverband in Bergheim zu erfragen.

Bei Gründungs-/Abdichtungsmaßnahmen ist ein potenzieller zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Erdbebenzone

Die gesamte Gemarkung Hemmerden befindet sich in einer Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T; hierauf ist bei allen Baumaßnahmen zu achten, insbesondere ist die DIN 4149 zu beachten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Kampfmittel

Der gesamte Planbereich ist eine Kampfmittelverdachtsfläche. Ein konkreter Kampfmittelverdacht besteht für den Bereich des Laufgrabens, der auf der der Planzeichnung beigefügten Übersichtskarte dargestellt ist.

- Vor jeder Art von Bautätigkeit wird eine Überprüfung des konkreten Verdachts angeraten. Dies obliegt dem Bauherrn/Grundstückseigentümer. Dem Bauherrn/Grundstückseigentümer wird daher dringend nahe gelegt, vor dem Beginn von Erdarbeiten das Erfordernis von Sondierungs- und Räumungsarbeiten mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.
- Eventuelle Aufschüttungen nach 1945 sind bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.
- Bei geplanten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw.) ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Für Beauftragungen zur Überprüfung ist das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“, bei Erdarbeiten das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (www.brd.nrw.de) zu verwenden.

Juli 2015