

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1. Änd. N 46 „Jahnstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Bauutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Aufschließende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 nur unter der aufschließenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im gesamten Plangebiet sichergestellt ist.

**Hinweis:** Die Kosten für die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sind im Rahmen der Zumutbarkeit vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß den §§ 16 bis 21a BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet bei Häusern mit Satteldach auf ein Geschoss festgesetzt. Beim Bau eines Pultdaches sind bis zu zwei Vollgeschosse möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Immissionschutzrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungsspektrums der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schalleistungsspektrum L <sub>WA</sub> (dB)	Spalte 2 Abstand (m) für VVA
36	0,1
37	0,2
38	0,5
39	1,0
40	2,0
41	3,0
42	5,0
43	7,5
44	10,0
45	15,0
46	20,0
47	30,0
48	45,0
49	75,0
50	100,0
51	150,0
52	225,0
53	337,5
54	506,25
55	759,375
56	1139,0625
57	1708,59375
58	2562,890625
59	3844,3359375
60	5766,50390625
61	8649,7558125
62	12974,63371875
63	19461,950578125
64	29192,9258671875
65	43789,38880078125
66	65684,083201171875
67	98526,1248017578125
68	147789,187202634375
69	221683,780803953125
70	332525,6712059296875
71	508788,50680889453125
72	763182,7602133418125
73	1144774,14032001271875

Aufschließende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 nur unter der aufschließenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im gesamten Plangebiet sichergestellt ist.

**Hinweis:** Die Kosten für die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sind im Rahmen der Zumutbarkeit vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen sind unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Garagen sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Material herzustellen.

Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzter Satteldachfläche festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäuden zulässig.

Dachneigungen

Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad festgesetzt, für Pultdächer eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad.

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Hinweise

Niederschlagswasser

Falls technisch möglich sollen Niederschlagswasser auf den Baugrundflächen versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Versickerung sollte nur über bewehrte Bodenschichten erfolgen. Hierfür ist in der Regel eine Erlaubnis nach §§ 2,3,7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Neuss zu beantragen. Schachtwasserversickerungen bzw. Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkWV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist sicherzustellen, die Geländeoberfläche im Planbereich misst ca. 49 m üNN. Der derzeitige Grundwasserstand beträgt ca. 43 m üNN, der zukünftige Grundwasserstand wird bei ca. 44 m üNN liegen. Daher kann eine Grundwasserbeeinträchtigung in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung mit der Abteilung G1 Grundwasser beim Erwerb erfolgen, der Auskunft zu den Grundwasserständen geben kann. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Erhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Befunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus archaischer Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungsrichtlinie nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Bodenschutz

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

Treiben im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, so sind diese bei der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen. Auffälligkeiten können Geruchsliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt werden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen sein.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19731. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) 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). Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei verschiedenen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Versauerung zu schützen.

Einbau bodenfremder Stoffe

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

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.

Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen

Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollen die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittgüngerplaster hergestellt werden.

Oberflächenwasser

Hausentwässerungen haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollen Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Kampfmittel

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelkundendienstes eine Sicherheitsabklärung empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Befragungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung iml. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Zivile Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Artenschutz

Für den Geltungsbereich sind Vorkommen geschützter Arten möglich. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baufeldmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, das heißt nicht zwischen 01. März und 30. September.

Da Sommerquartiere von einzelnen Fledermäusen insbesondere im Bereich der wenige Spalten aufweisenden Flachdachabschlüsse nicht komplett ausgeschlossen werden können, sollte der Gebäudebruch in diesem speziellen Fall nicht zwischen 1. März und 31. Oktober stattfinden. Muss er aus zwingenden Gründen doch in diesem Zeitraum erfolgen, so sind die Flachdachabschlüsse, die Spalten aufweisen, vorsichtig zu entfernen.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 10.12.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 16.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltschulung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 04.01.2016 bis 06.01.2016 informieren kann.

Grevenbroich, 11.01.2016  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) i.V. mit § 13a BauGB am 03.12.2015 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 11.01.2016  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.12.2015 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) i.V. mit § 13a BauGB in der Zeit vom 11.01.2016 bis 16.02.2016 einschließlich, öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, 17.02.2016  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom 17.01.2017 geändert worden.

Grevenbroich, 18.01.2017  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2017 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) i.V. mit § 4a (3) und § 13a BauGB in der Zeit vom 09.02.2017 bis 15.03.2017 einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, 12.05.17  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am 11.05.17..... als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 12.05.17  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.05.17..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 15.05.17  
Bürgermeister: *Thomas Pflüger*  
Ratsmitglied: *Thomas Pflüger*

Für den Entwurf:  
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich  
Grevenbroich, 03.01.17  
*Thomas Pflüger*

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.  
Grevenbroich, 02.01.17  
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing. *Wolfgang*



**STADT GREVENBROICH**

**Bebauungsplan N46, 1. Änderung "Jahnstraße" - Ortsteil Hülchrath**

Gemarkung: Neukirchen  
Flur: 30  
Maßstab: 1:500  
Stand der Planung/Entwurf: Juni 2015  
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahren: N46\_01.dwg  
Plan-Datell: N46\_01.dwg  
gez. Borsing 01.10.2015