

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan G 211 "Fachmarktzentrum zwischen Am
Hammerwerk und An der Moschee"

Ortsteil Stadtmitte



Stadt Grevenbroich

**Bebauungsplan Nr. G 211
"Fachmarktzentrum zwischen Am Hammerwerk
und An der Moschee"
Textliche Festsetzungen**

Planungsstand: April 2019

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan G 211

"Fachmarktzentrum zwischen Am Hammerwerk und An der Moschee"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet - So -, differenziert in

- So1 - großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt
- So2 - Fachmarktzentrum

festgesetzt.

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Im Sondergebiet - So-1 - großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt - ist die Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² zulässig.

Als Ausnahme sind Randsortimente zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Im Sondergebiet - So-2 - Fachmarktzentrum - sind Fachmärkte mit nur nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- je Fachmarkt max. 10 % Randsortiment der jeweiligen Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 799 m² Randsortiment je Fachmarkt
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten

zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Grevenbroicher Liste sind:

Nahrungs- und Genussmittel (Getränke, Tabakwaren, Reformwaren), Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), pharmazeutische Artikel, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Zeitungen, Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Grevenbroicher Liste sind:

Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bürobedarf, Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Musikalien, Musikinstrumente, Münzen, Briefmarken, Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln), Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselekt-

ronik, Computer, Foto), Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen - außer Elektrogroßgeräte), Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel), Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen:

Innerhalb des mir So-1 bezeichneten Sondergebietes ist zur Anlage einer Stellplatzanlage für die Kunden des Lebensmittelmarktes eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II) bis zu einer GRZ II = 1,0 zulässig.

Gebäudehöhen:

Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planurkunde als NHN-Höhen festgesetzt. Sie beträgt 63,0 m ü. NHN.

Grünordnerische Festsetzungen

In dem im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Schutzstreifen zur 110 KV - Stromleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

Kennzeichnungen und Hinweise:

- zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein Umweltbericht
- die innerhalb der Stellplatzanlage dargestellten Einzelheiten (Stellplätze) sind unverbindlich

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländenniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich (siehe mit XXXXXXXXXXXXXX gekennzeichneten Bereich). Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Altlasten

Das Plangebiet ist von dem Altstandort Gr-0020,00 betroffen. Erdbauarbeiten sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Ausgehobenes Auffüllungsmaterial ist als Abfall zu behandeln.

DIN-Vorschriften, Gutachten

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und zitierte Gutachten (Einzelhandelsstandortkonzept) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sonstige Hinweise

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110 KV - Stromleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.