Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 36 „Garagenhof Friedrichstraße"

Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO
Äußere Gestaltung der Garagen:
Baulich zusammenhängende Einheiten von Garagen sind in Bezug auf die Fassadengestaltung und Fassadenmaterialien aufeinander abzustimmen.
Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Sämtliche Verkehrsflächen sind aus einem wasserundurchlässigen Material herzustellen.
Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Pflanzfläche A:
Entlang des Bahndammes am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist für die Zauneidechse eine Schotterschüttung herzustellen und zum Garagenhof hin eine einreihige Pflanzung von kleinwüchsigen, heimischen Gehölzen wie z.B. Schneeebeere oder Fingerstrauch in einem Abstand von 30 cm zu pflanzen. Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verschult, mit Topfballen, 20-30 cm. Bei der Anlage der Schüttung darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden. Das Lichtraumprofil „GC" der Bahnstrecke darf nicht durch Äste oder Zweige des Bewuchses beeinträchtigt werden.

Pflanzfläche B:
Die 3 m breiten Pflanzstreifen sind mit Gras einzusäen. Die Garagenwände sind mit einem einreihigen Sichtschutz aus heimischen Gehölzen wie z.B. Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe, Hasel, Ilex oder Eibe abzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m.
Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Pflanzfläche C:
Die 3 m breiten Pflanzstreifen sind mit Gras einzusäen. Die Garagenwände sind mit einem einreihigen Sichtschutz aus heimischen Gehölzen wie z.B. Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schlehe oder Hasel zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 2,50 m.
Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Pflanzflächen D:
Die größeren Eingangsflächen sind ebenfalls mit kleinwüchsigen, heimischen Gehölzen wie z.B. Schneebeere - Symphoricarpos x chenaulti 'Hancock' oder Fingerstrauch in einem Abstand von 30 cm flächig zu bepflanzen. Je Fläche ist ein Hochstamm der folgenden nicht abschließenden Liste zu pflanzen: Hainbuche, Sandbirke, Traubenkirsche oder Eberesche.
Pflanzqualität der Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

Hinweise

Externer Ausgleich

Der externe Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans K 36 auf einer 450 m² großen Teilfläche der Parzelle 77, Gemarkung Kapellen, Flur 7 durch die Umwandlung von Ackerflächen zu standortgerechten Waldflächen. Sie wird als externe Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan K 36 zugeordnet. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Grevenbroich. Es sind die im Landschaftsplan VI Grevenbroich/Rommerskirchen festgesetzten Baumarten bei der Erstaufforstung zu verwenden.

Grundwasser

Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

Im gesamten Planbereich ist bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung" sind zu beachten.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Wegen der räumlichen Nähe zu einer Trinkwassergewinnungsanlage und der Lage des Plangebiets in einer geplanten Wasserschutzzone III A sind die Zufahrten zu den Garagen zu versiegeln und das anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet 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.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei geplanten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) zu entnehmen.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 17.03.1968, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und Verdichtung zu schützen. Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

* Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
* Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
* Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG).

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 unter 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, in denen Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBoBSchV 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.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von 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 und Schmiermitteln,
* strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Lärmschutz

Gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen 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 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bahnverkehr

Es besteht kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Innerhalb der Planung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Lichtraumprofil „GC" ist freizuhalten. Das Betreten der Bahnfläche ist nicht gestattet. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Zum Schutz von Zauneidechsen ist darauf zu achten, dass bei der geplanten Anschüttung der festgesetzten Schotterfläche die Entwässerungssituation für den Bahnkörper nicht beeinträchtigt wird.

Ergebnis der Luftbildauswertung

G
Friedrichstraße
3,00
12,02
14,50
Ga
Ga
Ga