

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 8 zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürobauweise
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Urbanen Gebieten sind die NN-Höhen der im Grenzbereich des Baugrundstücks zu angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunkte 1, 2 und 3. Grundstücksbezogen sind die NN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

1.2.2 Für die Teilflächen MU 1 und MU 2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17,5 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt. Im MU 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14,5 m über dem Bezugspunkt BZP 1 beschränkt. Die Gebäudehöhe im MU 3 soll 17,5 m über dem Bezugspunkt BZP 1 nicht überschreiten. Für die Teilfläche MU 4 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 22,0 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt. Im MU 5 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 22,0 m über dem Bezugspunkt BZP 3. Für die Teilflächen MU 7 und MU 8 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m über dem Bezugspunkt 3 festgesetzt.

1.2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im MU 1 durch unsubstanzige Gebäudeteile (wie zum Beispiel Balkone) sind bis zu 1,50 m zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet, Teilflächen MU 2, 6 und 7, ist jeweils eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.

MU 2: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude einseitig (im nördlichen Grundstücksbereich) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. An der östlichen Gebäudeseite ist ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.

MU 6: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude einseitig (im nördlichen Grundstücksbereich) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. An der östlichen Gebäudeseite ist ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.

MU 7: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude einseitig (im südlichen Grundstücksbereich) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. An der nördlichen Gebäudeseite ist ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.

1.5 Stellplätze und Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen und Tiefgaragenflächen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 99 Abs. 4 BauO NRW)

1.6.1 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratschicht vorzusehen. Davon ausgenommen sind die relevanten Dachflächen, soweit sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haushälterische Einrichtungen (dazu zählt auch ein Zugangsbauwerk zum Dach für Wartungszwecke), Tageslicht-Beleuchtungsgeräte oder für nützliche Funktionen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.

1.6.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage sind unverzüglich anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

1.6.3 Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zuwegungen zum Eingang usw.) ist eine Verriegelung sowie die fachliche Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inklusive der Bereiche oberhalb der Tiefgarage mit Kies, Schotter o.ä. Sternmaterial unzulässig.

1.6.4 Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerkporigen Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen kugelförmigen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflastertragwerk) herzustellen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 mit insgesamt zehn ständigeren und heimischen Laubbäumen zu begrünen sind. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bäume sind wie folgt auszuwählen:

Hochstamm, klein- bis mittelkrönig, 20 bis 25 cm Stammumfang	Feldbaum
Platanide:	Acer campestre 'Eagle'
	Acer platanoides 'Cleveland'
	Kegelformiger Spitzahorn
	Fraxinus excelsior 'Atlas'
	Gemeine Esche 'Atlas'
	Sorbus aucuparia
	Vogelbeere/Eberesche
	Sorbus intermedia
	Schwedische Mehlbeere
	Wirtelrösche 'Ereola'

1.8 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2015, entsprechend den in der Planzeichnung technisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzuziehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämmwerte) R_{wg} ges = L_a - (Raumart) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Mittlerer äußerer Aulärm (L _a)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	85

(a) Für die nachfolgende Aufstellung sind die Anforderungen auf der linken Seite festzusetzen.

Datum:	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.1	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.2	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.3	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.4	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.5	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.6	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.7	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.8	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.9	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.10	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.11	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.12	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.13	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.14	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.15	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.16	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.17	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.18	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.19	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.20	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.21	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.22	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.23	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.24	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.25	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.26	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.27	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.28	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.29	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.30	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.31	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.32	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.33	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.34	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.35	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.36	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.37	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.38	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.39	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.40	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.41	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.42	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.43	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.44	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.45	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.46	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.47	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.48	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.49	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.50	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.51	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.52	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.53	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.54	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.55	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.56	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.57	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.58	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.59	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.60	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.61	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.62	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.63	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.64	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.65	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.66	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.67	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.68	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.69	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.70	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.71	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.72	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.73	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.74	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.75	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.76	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.77	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.78	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.79	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.80	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.81	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.82	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.83	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.84	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.85	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.86	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.87	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.88	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.89	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.90	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.91	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.92	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.93	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.94	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.95	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.96	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.97	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.98	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.99	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))
1.100	Maßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-2:2015 (R _{wg} ges = L _a - (Raumart))

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzuziehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume gewährleisten, können ebenfalls, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

Aufgrund von anlagenbezogenen Geräuscheinwirkungen sind in den durch festgesetzten Bereichen offene Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (A 1.3 i. V. m. der DIN 4109), die einen höheren Nachschallschutz aufweisen, unzulässig.

2 Textliche Kennzeichnung

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auenbereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerkgründung 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 einstufen, sowie die Bestimmungen der Baugrunderkundung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde - Ostwall 6, 41513 Grevenbroich - oder dem Landschaftsverband Rheinland - LVR-Amt für Bodendenkmalschutz in Rheinland, Erdenerbicht der Straße 133, 53115 Bonn - die Entdeckung von Bodendenkmälen (kulturgeschichtliche Bodenfunde, geologische Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungssstätte mind. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und/oder geringliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss (Auf der Schanze 4 in 41515 Grevenbroich) einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3.3 Altlasten

Die Fläche ist vom Altstandort Gr 133 betroffen, die gütlicher für die geplante sensible Nutzung der Kindertagesstätte untersucht worden ist. Es wird im Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte ein Bodenaustausch in einer Stärke von 0,60 m empfohlen.

Bei weiteren Erdbaumaßnahmen sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Bepflanzung der Erdbaumaßnahmen durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
- Vorlage eines gütlicheren Abschlussberichts bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbaumaßnahmen bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis 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.

Im Falle einer Entwertung von Material > 22 ist gemäß Nachweiseverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreis Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

3.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenervergnungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag schädlicher Stoffe zu treffen. Die Böden sind vor Verdichtung zu schützen.

Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG 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 Bodengemeinschaften (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG)
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG)
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumaterial 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 LBodSchG derjenige, der der Materialien in einer Gesamtheit von über 800 t je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieser der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art 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, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorhaben gemäß § 12 BBodSchV zu beantragen. Dort werden die Anforderungen an die Auf- und Entwertung von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG.

3.5 Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht aus Kampfmittel bzw. Mittelanlagen des 2. Weltkriegs (Luftgraben). Es wird empfohlen für die Fläche des Geltungsbereichs sowie des angrenzenden Flurstück Nr. 142 der Flur 15, Genarkung Eisen, auf Kernmittel und Mittelanlagen zu untersuchen. Die Befragung der Überprüfung erfolgt über den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Termingespräch für einen Ortstermin geboten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pflägründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Informationen sind dazu auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu