Textliche Festsetzungen zur 2. Änd. G 115

Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 (5,9) und 7 BauNVO

Gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 Abs. 5 und 9 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Baulicher Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämm-Maße R'w,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten):

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R'w,res dB	Büroräume R'w,res dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt, 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u.dgl.) Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungselemente notwendig, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe beinhaltet.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Abschirmwänden u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel als zeichnerisch festgesetzt auftreten.

Hinweise

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. 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 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Bodentragfähigkeit

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Bei der Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau"", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen 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.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), - insbesondere § 4 - wird hingewiesen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

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.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplanes befindet sich das Baudenkmal Rheydter Straße 1 (Denkmalliste Grevenbroich Nr. 132. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere Baudenkmäler, die aufgrund des Umgebungsschutzes gemäß § 9 (1)b DSchG NW bei zukünftigen Bauvorhaben Beachtung finden sollten.

DIN-Vorschriften

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

Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bezirksregierung Düsseldorf — Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: **Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.**

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

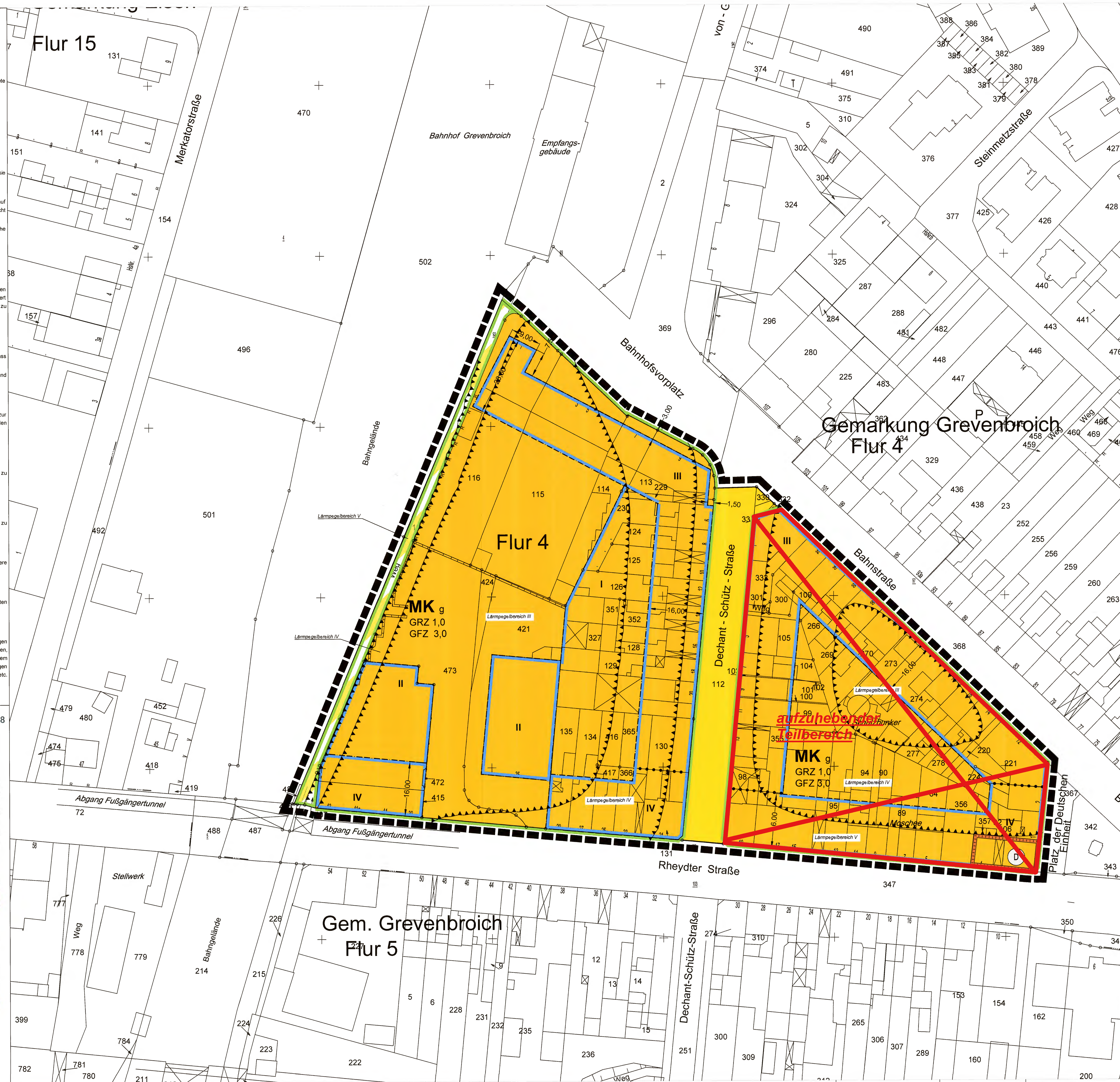
Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

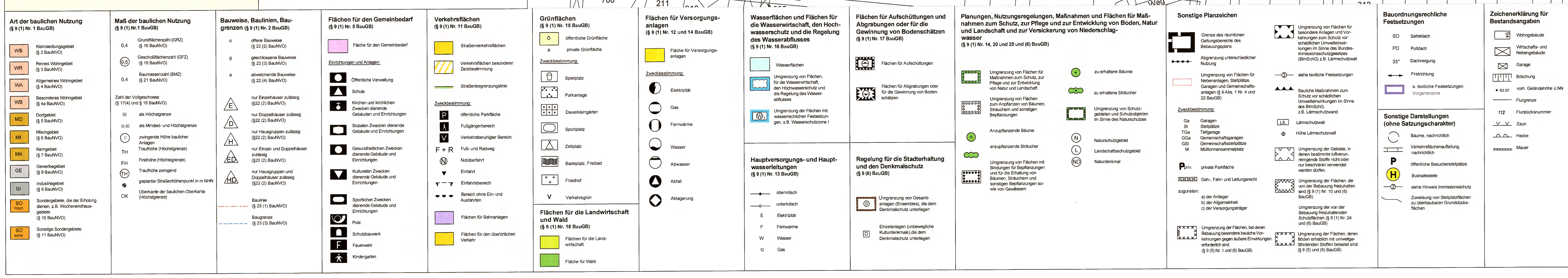
Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Schiefers

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5162008-305/08

Kartenmaßstab : 1:2.000





Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S.2414), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl.IS.1509) geändert worden ist.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466,479); Verordnung über die Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58), zuletzt geändert durch Artikel2 des "Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBuaÄndG)" vom 30.07.2011.

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 270) und durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV.NRW.S.271)."

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.255), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 01.03.2012 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 14.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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 19.03.2012 bis 30.03.2012 informieren kann.

Grevenbroich, 27.11.12

Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 21.08.2012 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Grevenbroich, 27.11.12

Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.09.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09.2012 bis 19.10.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 27.11.12

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom 27.11.2012 geändert worden.

Grevenbroich, 27.11.12

Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.12.2012 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 07.01.2013 bis 06.02.2013 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 14.03.13
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i.V. mit § 7 und § 41 GO NW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ...

Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.03.2013 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 14.03.13

Die Bürgermeisterin — Ratsherr

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 27.03.13

Die Bürgermeisterin

Für den Entwurf :
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 19.11.12

~~Die Bürgermeisterin~~ — i.A. Bauassessor/-in

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Grevenbroich, 20.11.12

Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan G 115, 2. Änderung "Rheydter Straße / Bahnstraße"

Gemarkung: Grevenbroich — Verfahren: G115.2and.dwg
Flur: 4 — Plot-Datei: G17401.ps
Maßstab 1:500 — gez. Borsing 14.03.2012
Stand der Planunterlage: Oktober 2011

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.