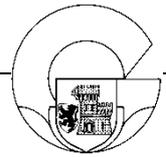


Textliche Festsetzungen

---

**Bebauungsplan Nr. H 4, 2. Änderung**  
**„Winzerather Straße“**  
Ortsteil Hemmerden



**Stadt Grevenbroich**

---

**Bebauungsplan Nr. H 4, 2. Änderung**  
**„Winzerather Straße“**  
**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Stand: April 2022

## 1 Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem gem. § 11 BauNVO sonstigen Sondergebiet „Sonderpädagogisches Zentrum mit Schule und Werkstätten“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche Anlagen für den Betrieb von Förderschulen
- Werkstätten
- Sportplätze
- Schulhöfe mit Kinderspieleinrichtungen und Klettergeräten
- Lehrer- und Hausmeisterwohnungen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Normalhöhe Null (NHN) von 70,99 m im deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016), welche über die Festsetzung eines Höhenpunktes im Plangebiet als Mauerbolzen am vorhandenen Schulgebäude referenziert ist.

### 1.3 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bindung und Erhaltung von Gehölzen“ sind die vorhandenen Gehölze, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.

Auf der im Plan als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der in der Pflanzenliste 1 enthaltenen Arten zu erhalten. Gleiches gilt für Sträucher der in der Pflanzenliste Nr. 2 aufgeführten Arten.

#### Pflanzenliste 1

Acer	campestre	Feld-Ahorn
Acer	platanoides	Spitz-Ahorn
Acer	pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus	glutinosa	Schwarz-Erle
Betula	pendula	Sand-Birke
Betula	pubescens	Moor-Birke
Carpinus	betulus	Hainbuche
Fagus	sylvatica	Rot-Buche
Frangula	alnus	Faulbaum
Fraxinus	excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus	tremula	Zitter-Pappel
Quercus	robur	Stiel-Eiche
Salix	caprea	Sal-Weide
Salix	cinerea	Grau-Weide
Salix	pentandra	Lorbeer-Weide
Salix	purpurea	Purpur-Weide

Salix	viminalis	Korb-Weide
Sorbus	aucuparia	Eberesche
Tilia	cordata	Winter-Linde
Ulmus	glabra	Berg-Ulme
Ulmus	laevis	Flatter-Ulme

## Pflanzliste 2

Cornus	sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus	avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus	laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus	europaea	Pfaffenhütchen
Prunus	avium	Vogel-Kirsche
Prunus	padus	Trauben-Kirsche
Prunus	spinosa	Schlehe
Rhamnus	cathartica	Kreuzdorn
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum	opulus	Gemeiner Schneeball

## 2 Hinweise

### 2.1 Allgemeiner Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Plangebiet gilt zusätzlich, dass Brut- und Nistkästen an Gehölzen vor deren Fällung außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar umzuhängen sind.

### 2.2 Kompensationserfordernis / Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationserfordernis von 9.744 Biotopwertpunkten wird plangebietsextern ausgeglichen.

Das Kompensationserfordernis wird über die Aufwertungsmaßnahme Nr. 1009 des Ökokontos des Rhein-Kreis Neuss gedeckt. Dabei wird in der Stadt Grevenbroich, Gemarkung Wevelinghoven, Flur 8, Nr. 140 auf 0,9 ha Fläche der vorhandene Krautsaum einer landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ergänzung einer Gehölzstruktur mit einer dreireihigen Hecke bestockt. Dazu werden je 55 Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn Pfaffenhütchen (50-80 cm) und je 20 Ebereschen bzw. Sandbirken (120-150 cm) verpflanzt. Zusätzlich erfolgt die Anpflanzung von 1200 Buchen (120-150 cm). Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

### **2.3 Bodenschutz**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 18300, der DIN 18915 und der DIN 19731 zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.Ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer sachgerechten Zwischenlagerung bzw. nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zuzuführen.

### **2.4 Gesetze sowie untergesetzliche Normen**

Die auf dieser Planurkunde genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VDI-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **2.5 Bodendenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde – Ostwall 6, 41513 Grevenbroich – oder dem Landschaftsverband Rheinland – LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2.6 Bodenverunreinigungen**

Das Grundstück befindet sich im Bereich der im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss gelisteten Altablagerung mit der Kennung Gr 324 (Basisaufschüttung Sonderschule Hemmerden). Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die

Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

E-Mail: [umweltschutz@rhein-kreis-neuss.de](mailto:umweltschutz@rhein-kreis-neuss.de),

FAX: 02181/601-6899, Tel.: 02181/601-6801

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

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.

## **2.7 Erdbebenzone**

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## **2.8 Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung 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. Es wird empfohlen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

## **2.9 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Kapazität des städtischen Mischwasserkanals ist ausgeschöpft. Zusätzliche im Plangebiet anfallende Niederschlagswässer können nicht unmittelbar über den städtischen Mischwasserkanal zur Entsorgung gebracht werden. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung des Büros Grüning Consulting GmbH vom 07.01.2022 ist im Plangebiet für die Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer von Dachflächen eine mindestens 72,4 m<sup>2</sup> große Rigole anzulegen. Die Inanspruchnahme einer 72,4 m<sup>2</sup> großen Plangebietsfläche für die Herstellung einer Rigole ist auf der Sondergebietsfläche Sonderpädagogisches Zentrum mit Schule und Werkstätten problemlos zum Beispiel auf den Freiflächen oder unter dem Sportplatz möglich. Eingriffe in Flächen mit naturschutzfachlichen Festsetzungen sind dafür nicht zu befürchten.

Im Baugenehmigungsverfahren zum Erweiterungsbau der Mosaikschule ist mit der Unteren Wasserbehörde im Rhein-Kreis Neuss die Lage und technische Umsetzung der Entsorgung zusätzlich anfallender Niederschlagswässer durch Versickerungsanlagen oder Rückhaltung abzustimmen.

## **2.10 Immissionsschutz**

Durch die Berücksichtigung der Lage schutzbedürftiger Räume i.S.d. DIN 4109:2018-01 und ihrer Lärmsituation sowie ggfs. Einbau schallmindernder Bauteile ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass Verkehrslärme der benachbarten Kreisstraße K 40 nicht zu unzulässiger Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2002-0 (Mischgebiet) innerhalb des Plangebietes führen.