

Anmerkung: Die aktuelle Planzeichnung umfasst die gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne Grevenbroich Nr. Gu 38 und Jüchen Nr. 077, jeweils „Industriepark Elsbachtal“ im Zusammenhang. Zur Differenzierung werden die auf unterschiedlichen Stadtgebieten liegenden Industriegebiete durch die Einschriebe „G“ für Grevenbroich und „J“ für Jüchen unterschieden. Zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden Planzeichnung und Festsetzungen nach Kommunen differenziert und nicht mehr zusammenhängend dargestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG– INDUSTRIEGEBIETE (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI 1 (J) bis GI 5 (J) und GI 1 (G) bis GI 6 (G) Lagerplätze, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI 1 (J) bis GI 5 (J) und GI 1 (G) bis GI 6 (G) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3** Innerhalb der Industriegebiete GI 1 (J), GI 3 (J), GI 5(J), GI 1 (G) bis GI 3 (G) und GI 5 (G) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
- 1.4** Innerhalb der Industriegebiete GI 2 (J), GI 4 (J), GI 4 (G) und GI 6 (G) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis II des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb der Industriegebiete GI 2 (J), GI 4 (J), GI 4 (G) und GI 6 (G) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse II und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen.

3 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- 3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Industriegebieten GI 1 (J) bis GI 5 (J) und GI 1 (G) bis GI 6 (G) selbständige Stellplätze und Garagen (z.B. gewerblich betriebene Garagenhöfe) unzulässig.

4 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Je Baugrundstück sind maximal drei Zufahrten zulässig. Die höchstzulässige Breite von Zufahrten je Baugrundstück beträgt in der Summe höchstens 40 m.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels, der der Planzeichnung zu entnehmen ist, zu treffen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten – die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile einzuhalten:

Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

L_a	der der Planzeichnung zu entnehmende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
----------------------	---

Die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, ist durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1** Innerhalb der mit A bezeichneten Flächen ist eine dreireihige Strauchschicht (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen. Mittig ist alle 5 m ein Baum II. Ordnung (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste) anzupflanzen.
Die festgesetzten Flächen dürfen für Zufahrten nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung Ziffer 4.1 unterbrochen werden.
- 8.2** Innerhalb der mit B bezeichneten Flächen ist ein mehrjähriger Blühstreifen mit regionalem Saatgut „UG 2“ – Feldrain und Saum zu entwickeln.
- 8.3** Je fünf angefangene Pkw-Stellplätze ist innerhalb der Industriegebiete ein Baum 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Abgängige Gehölze sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubenvolumen mind. 12 m³) herzustellen.
- 8.4** Innerhalb der mit C bezeichneten Fläche sind Regenrückhalte- oder Versickerungsanlagen mit regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes UG 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland“ zu entwickeln.
- 8.5** Innerhalb der mit D bezeichneten Fläche ist je angefangene 5 m² ein Strauch (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.
- 8.6** Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit einer Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen und zu pflegen. Davon sind 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern und 50 % mit Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. Je 100 m² angefangener, zu bepflanzender Grundstücksfläche sind sechs Sträucher (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste 3) und ein Baum 2. Ordnung (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste 2) zu pflanzen. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubenvolumen mind. 12 m³) herzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1 WERBEANLAGEN

Die Höhe der Werbeanlagen darf die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ANBAUBESTIMMUNGEN ENTLANG DER BUNDESAUTOBAHN A 46 UND DER BUNDESSTRASSE B 59

Gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG

- 1.1** In den Anbauverbotszonen (40 m bei Autobahnen, 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 1.2** In den Baubeschränkungszone(n) (100 m bei Autobahnen, 40 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.
- 1.3** Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Ortsdurchfahrten gem. § 9 Abs. 6 FStrG den Hochbauten gem. § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 FStrG gleich.

HINWEISE

1 GESETZE SOWIE UNTERGESETZLICHE NORMEN

Die auf dieser Plankunde genannten Gesetze sowie untergesetzliche Normen (zum Beispiel DIN-Normen) können bei den Stadtverwaltungen Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung und Jüchen im Amt für Stadtentwicklung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. ARTENSCHUTZ

2.1 Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Gehölz- und Krautflur zur Vorbereitung der Bautätigkeiten

Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht und zur Rodung der Gehölze sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

2.2 Vermeidung einer Verletzung oder Tötung der Haselmaus

Die in den Eingriffsbereichen auftretenden Individuen sind mittels künstlicher Nester zu fangen und in das nähere Umfeld umzusetzen. Die Maßnahme ist durch Fachleute (Biologe, Ökologe) durchzuführen.

2.3 Absicherung der Fassadenbereiche gegen Vogelschlag

Um zu vermeiden, dass es zu gehäuften Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen kommt, sind die geplanten Gebäude auf Baugenehmigungsebene durch Fachleute (Biologe, Ornithologe) auf potenzielle Konflikte bzgl. des Vogelschlags zu überprüfen. Konflikte sind durch den Einsatz von Glastypen (z.B. kaum spiegelnd, ggf. gegen Durchsicht geschützt) zu vermeiden.

2.4 Vermeidung der Störung von Fledermäusen durch Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Störwirkungen sind für die Beleuchtung von Straßen, Gebäuden und Freiflächen insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED mit warmweißem Lichtspektrum einzusetzen. Eine diffuse Lichtabstrahlung in umgebende Lebensräume durch den Einsatz entsprechender Lichtstrahler ist zu vermindern. Dazu sollten Strahler wie LED-Strahler mit Reflektortechnik oder (LED-)Planflächenstrahler eingesetzt werden, die ihr Licht gezielt dorthin lenken, wo es benötigt wird.

3. ERDBEBENZONE

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse 2/S zuzuordnen.

4. STARKREGENGEFÄHRDUNG

Für das Plangebiet prognostiziert die Hinweiskarte „Starkregengefahren des LANUV“ Wasserhöhen von bis zu 3 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

5. PFLEGEMASSNAHMEN

5.1 Gehölze

- Anwuchskontrolle,
- Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen,
- Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren,
- Unterhaltungspflege

5.2 Blühstreifen

Zur Vermeidung der Dominanz einzelner Pflanzen wie z. B. Meldenarten, Disteln oder Weißem Gänsefuß können jedoch Schröpfungsschnitte oder jährliche Neueinsaat nötig werden.

Eine Neueinsaat sollte nur dann jährlich durchgeführt werden, wenn die Regulierung nicht anders möglich ist, da ansonsten die Arten verloren gehen, welche sich erst im zweiten Jahr entwickeln. Je nach Entwicklung können saisonbegleitende Nachsaaten nötig werden, um die Zusammensetzung zumindest zu Beginn der Maßnahme zu steuern. Weitere Pflegemaßnahmen wie Mähen, Mulchen etc. sind nicht vorgesehen. Sollte einsetzende Sukzession den Zustand der Blühstreifen gefährden, kann ein Umbruch nötig werden.

6. VERSICKERUNGSANLAGEN

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerung müssen Versickerungsanlagen einen Mindestabstand von 20m zu allen Bauwerken aufweisen.

7. GRÜNDUNGSMASSNAHMEN

7.1 Abbaukante des Tagebaus

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaus (zeichnerische Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB) darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

7.2 Aufgeschüttete Böden

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden (Flächen südlich der zeichnerischen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Stadtgebiet Jüchen sowie gesamter Bereich des Plangebiets im Stadtgebiet Grevenbroich) liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ - DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist

auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

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", der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

KENNZEICHNUNGEN

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB

1. ABBAUKANTE DES TAGEBAUS

Die ehemalige Abbaukante des Tagebaus ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (im Stadtgebiet Jüchen) als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe Hinweis 7.1).

2. AUFGESCHÜTTETE BÖDEN

Die Flächen südlich der zeichnerisch gekennzeichneten Abbaukante des Tagebaus (im Stadtgebiet Jüchen) sowie das gesamte Plangebiet im Stadtgebiet Grevenbroich sind textlich als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe Hinweis 7.2).

PFLANZLISTE

1. Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Pflanzabstand:	mind. 15 m
Pflanzqualität:	Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 300 cm Höhe, 4x verpflanzt, mit Ballen

2. Bäume II. Ordnung

Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Eberesche bzw. Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Weiden	(<i>Salix spec.</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Pflanzabstand:	unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen
Pflanzqualität:	Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm

3. Sträucher

Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Blut-Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Pflanzabstand:	1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
Pflanzqualität:	3–5 Triebe, 100–120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80–100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern