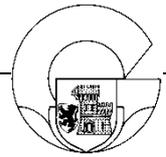


Textliche Festsetzungen

---



**Bebauungsplan Nr. G 230 „Erft-Lofts“**  
Ortsteil Stadtmitte

**Stadt Grevenbroich**

---

**Bebauungsplan Nr. G 230**  
**„Erft-Lofts“**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**  
**zur Auslegung**

Stand: 31. August 2023

## I. Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Bezugssystem DHHN2016.

Bei baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK max.) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können (siehe auch landesrechtliche Festsetzungen Ziffer 1 zu Dachaufbauten).

#### 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Kellergeschossen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und durch Balkone um maximal 2,50 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung der Verkehrsflächen Kaplan-Hahn-Straße, Montzstraße und Bahnstraße sowie direkt zu dem mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzten gewässerbegleitenden Uferweg ist nicht zulässig.

Eine Überdachung von Terrassen mit feststehenden Bauelementen sowie die Einhausung von Terrassen mit Glaselementen als Wintergarten sind unzulässig.

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

### **5 Nebenanlagen**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallsammelbehälter, (überdachte) Fahrradabstellanlagen und Spielgeräte allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

### **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Gewässerunterhaltungspflichtigen der Erft zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist die Unterbauung durch Tiefgaragen.

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (b) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten und von jeglicher Überbauung freizuhalten.

## 7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$ dB	$L_a - 35$ dB

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben dargestellt. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert. Die raumspezifischen geometrischen Verhältnisse sind durch entsprechende Korrekturwerte gem. DIN 4109-2 ( $K_{AL}$  – Korrekturwert Außenlärm und ggf.  $K_{LPB}$  – Korrekturwert Außenlärmpegel an unterschiedlichen Fassadenflächen) zu berücksichtigen.

Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in denen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, bzw. der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, sind zur schallabgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sofern dies aufgrund der Grundrissituation nicht ermöglicht werden kann, ist für jede Wohnung, deren Aufenthaltsräume ausschließlich zur schallzugewandten Seite der Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Bahnstraße (zeichnerisch festgesetzt im Plan mit dem Planzeichen ▲▲▲) ausgerichtet sind, ein mit dem Gebäude baulich verbundener Außenwohnbereich (z.B. Loggia, Balkon, Terrasse) zu errichten, der nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig ist.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer Beurteilungspegel nachgewiesen wird.

## 7.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (Loggien und Balkone) nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Schiebeverglasung, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von weniger als 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.

Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer äquivalenter Dauerschallpegel festgestellt wird.

## **8 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

### 8.1 Uferrandstreifen

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Uferrandstreifen) ist durch Pflanzung von schnellwüchsigen Gehölzen (Pflanzliste B) und von mind. fünf Hochstämmen laut Pflanzliste A eine linienhafte dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

Heimische und klimaorientierte Laubgehölze zur Uferbepflanzung

Hochstämmen, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)

Pflanzliste B (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

Heimische Laubgehölze zur Uferbepflanzung

Sträucher, mind. 2 x verpflanzt mit Ballen 125/150

- *Salix cinerea* (Aschweide)
- *Salix purpurea* (Purpurweide)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Viburnum opulus* (gemeiner Schneeball)

Angepflanzte Bäume und Sträucher sind mit einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer zweijährigen Entwicklungspflege zu entwickeln und zu pflegen. Der Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist zu ersetzen.

Die Krautschicht ist mit Regiosaatgut als Ufersaum auszubilden.

### 8.2 Begrünung von Flachdächern

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Sedum- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Davon ausgenommen sind:

- relevante Dachflächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke; jedoch nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- relevante Dachflächen für Tageslicht-Beleuchtungselemente und
- relevante Dachflächen, die für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

### 8.3 Begrünung von Freiflächen und Tiefgaragen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Tiefgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Mindestsubstratstärke muss mind. 0,8 m betragen; für Bäume mind. 1 m. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang, Zufahrt zur Tiefgarage usw.) sowie Spielplatzflächen sind eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)**

### **1 Dachaufbauten**

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudedefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 2 zur Höhe baulicher Anlagen).

### **2 Standplätze von Abfallbehältern**

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung mit Pflanzen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder der mit einem

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Wegeverbindung entlang des Flutgrabens her nicht eingesehen werden können. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste C bzw. Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste D zu verwenden.

Pflanzliste C (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

Gehölzarten für Schnitthecken

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Pflanzliste D (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

Rank- und Kletterpflanzen

- *Campsis radicans* (Klettertrompete)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Weinrebe)

### **3 Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzten Fläche sind nur als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken errichtet werden. Sie müssen sich von der öffentlichen Verkehrsfläche oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche mit der Signatur (a) aus gesehen hinter der Hecke befinden, so dass sie straßenseitig nicht sichtbar sind und dürfen deren Höhe nicht überragen. Für die Hecken sind Gehölzarten der Pflanzliste C zu verwenden.

Einfriedungen von Terrassen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Oberkante des Terrassenbodens ausgeführt werden.

## **III. Hinweise**

### **1 Hochwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs. Die HQ 100-Linie mit 49,12 m ü. NHN verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und liegt innerhalb der Böschungfläche des Flutgrabens.

### **2 Starkregengefährdung**

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich (GWD) auf Teilflächen Wasserhöhen von bis zu 0,5 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und

Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

### **3 Artenschutz**

#### 3.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (z.B. Beseitigung von Jungholz, Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation wie Brennnessel- und Brombeerbeständen, Entfernen/Abtransport des Schnittguts sowie der Baumstämme und -äste) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.

#### 3.2 Baumfällungen

Die Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse hat im Oktober (bei Temperaturen über 10°C) mittels Baumgreifern zu erfolgen. Sollten Bäume mit Quartierpotenzial erst zu einem späteren Zeitpunkt im Winter gefällt werden, ist der Baum mittels Baumgreifern vorsichtig am Boden abzulegen, um unter einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung die Tiere notfalls evakuieren zu können. Baumfällungen sind bei den Städtischen Betrieben Grevenbroich AöR zu beantragen und nach der aktuellen Satzung der Stadtbetriebe Grevenbroich AöR zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Grevenbroich entsprechend auszugleichen.

#### 3.3 Beleuchtung Uferrandweg

Zur Aufrechterhaltung der Leitstruktur für Fledermäuse entlang des Flutgrabens ist im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. November eines Jahres auf eine nächtliche Beleuchtung des Uferrandwegs entlang des Flutgrabens zu verzichten.

#### 3.4 Quartierpotenzial für Fledermäuse

Zur Schaffung von Quartierpotenzial für Fledermäuse sind mindestens vier Fledermauskästen an Bäumen im Randbereich des Plangebiets (Uferrandstreifen) oder an Gebäuden anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Eingriffsverursacher geregelt.

#### 3.5 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Glasfassaden sind gemäß nachfolgenden Mustervorgaben auszugestalten:

- maximal 10 cm Kantenabstand zwischen Musterelementen
- möglichst starker Kontrast zum Hintergrund
- Farben: schwarz, weiß, rot, orange

Es können alternativ folgende Linien- oder Punktstrukturen aufgetragen werden:

- horizontale Linien mindestens 3 mm dick, vertikale 5 mm
- lineare Strukturen: Deckungsgrad mindestens 15 %
- Punkte Ø 5 - 30 mm: Deckungsgrad mindestens 25 %

- Punkte  $\varnothing > 30$  mm: Deckungsgrad mindestens 15 %

Die Linien- oder Punktstrukturen sind von außen anzubringen, um Spiegelungen zu überdecken.

#### **4 Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

Bäume, die unter die Satzung der Stadtbetriebe Grevenbroich AöR vom 20.09.2022 zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Grevenbroich fallen, sind zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Einen Antrag auf Ausnahme und Befreiungen ist bei den Stadtbetrieben Grevenbroich AöR schriftlich zu stellen.

#### **5 Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

#### **6 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“ sind zu berücksichtigen.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **7 Grundwasserverhältnisse und -absenkungen**

Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus steigt die Grundwasseroberfläche an und es können sich langfristig im Bereich des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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. Konkrete Anfragen zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind 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.

## **8 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.