Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. F29

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiete GE1 und GE2

1.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

a) Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen unzulässig sind,

b) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO:

- nicht störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie nicht einem im GE untergebrachten nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb oder öffentlichen Betrieb dienen (unselbstständige Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.1.3 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 Verkaufsstätten von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche i. S. v. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen, sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete GE3a bis GE3c

1.2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

a) Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach Ziff. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen unzulässig sind,

b) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

1.2.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO:

- nicht störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie nicht einem im GE untergebrachten nicht erheblich belästigenden- Gewerbebetrieb oder öffentlichen Betrieb dienen (unselbstständige Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.2.3 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2.5 Verkaufsstätten von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig.

1.2.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen, sind nicht zulässig.

1.2.7 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungsarten, die mit einem mehr als vorübergehenden Aufenthalt von Menschen verbunden sind, in einem an die Hochspannungsfreileitungen angrenzenden Schutzstreifen ausgeschlossen sind. Der Schutzstreifen ist bei der 110-kV-Hochspannungsfreileitung 2 x 20,00 m = 40,00 m sowie bei den 380-kV-Hochspannungsfreileitungen 2 x 28,50 m = 57,00 m breit.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1618 und 19 BauNVO

2.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GHmax) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste des Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst).

2.2 Die im Bebauungsplan gemäß Nr. 2.1 festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (wie z. B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Schornsteine und Abgasanlagen bis zu einer Höhe von 15 m.

  Hinweis: Bei Errichtung von Schornsteinen und Abgasanlagen im Nahbereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen muss sichergestellt sein, dass eine Gefährdung der Hochspannungsfreileitung ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung der Hochspannungsfreileitung ist gegeben, wenn:

- die Umgebungstemperatur im Bereich der Leiterseile erhöht
- die Isoliereigenschaften der Luft im Bereich der Leiterseile herabgesetzt oder
- durch die austretenden Gase die Lebensdauer der Leiterseile reduziert werden kann.

  Die Nichtbeeinträchtigung der Hochspannungsfreileitung durch die Kamin- bzw. Abgasanlage ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

2.3 Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

4.1 Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegebieten sind nur in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Die Flächen im GE3c sind mit Ausnahme von Leitungsmasten mit Freileitungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität unter Berücksichtigung und Beurteilung nach den gültigen DIN/VDE Bestimmungen gestattet werden. Die Flächen können grundsätzlich als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung sind Masten durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu sichern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M6 ist einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist vor Überfahren zu schützen. Ein Rückschnitt aufwachsender Gehölze darf abschnittsweise alle 5 Jahre (maximal 30 % der Fläche pro 5 Jahre) erfolgen, soweit dies aus Gründen der Höhenentwicklung im Schutzstreifen der Versorgungsleitungen erforderlich wird.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung belastet.

8. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung M1 sind mehrreihige freiwachsende heimische Hecken zu entwickeln. Die Fläche ist zu 80 % mit Gehölzen 2. bis 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Pflanzabstand 1x1,5 m, Pflanzenqualität Sträucher 2xv, Heister 2xv. Gehölze der gleichen Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammenzufassen. Die festgesetzte Fläche mit der Kennung M1 ist nach den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflegen.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung M2 sind mehrreihige freiwachsende heimische Hecken zu entwickeln. Die Fläche ist anteilig zu 80 % mit Gehölzen 3. Ordnung gem. Pflanzliste mit maximaler Wuchshöhe von 5 m zu bepflanzen. Pflanzabstand 1x1,5 m, Pflanzenqualität Sträucher 2xv, Heister 2xv. Gehölze der gleichen Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammenzufassen. Die festgesetzte Fläche mit der Kennung M2 ist nach den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflegen.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung M3 ist ein Feldgehölz aus heimischen Baum- und Straucharten mit vorgelagertem Strauch- und Staudensaum zu entwickeln. Die Fläche ist mit Gehölzen 1., 2. und 3. Ordnung zu bepflanzen. Hierbei ist ein gestaffelter Aufbau aus Gehölzen 1. und 2. Ordnung im Zentrum sowie Sträuchern zum Rand hin vorzusehen. Die Gehölze sind in Gruppen der gleichen Art zu pflanzen. Die festgesetzte Fläche mit der Kennung M3 ist nach den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflegen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung M3 sind auf maximal 10 % der Fläche Flächen für die Regenwasserbehandlung zulässig. Diese sind von Gehölzen 1., 2. und 3. Ordnung freizuhalten.

8.4 Die mit M5 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen 2. bis 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstand 1x1,5m, Pflanzenqualität Sträucher 2xv, Heister 2xv, Gehölze der gleichen Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammenzufassen). Zusätzlich ist zum angrenzenden Gewerbegebiet ein Saumbereich von 1 Meter Breite von Gehölzpflanzungen freizuhalten (Einsaat der Saumbereiche mit zertifizierten Regiosaatgut mit Wildkrautanteilen). Die Fläche ist in der Bauphase gem. DIN 18920 zu sichern, dauerhaft unversiegelt zu belassen, zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

8.5 Die mit M7 gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit Gehölzen 2. und 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) gem. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstand 1x1,5m, Pflanzenqualität Sträucher 2xv, Heister 2xv, Gehölze der gleichen Art sind in Gruppen von 2 bis 5 Pflanzen zusammenzufassen). Zum Straßenraum ist ein Saumbereich von mindestens 2 Meter Breite, zum angrenzenden Gewerbegebiet ein Saumbereich von 1 Meter Breite von Gehölzpflanzungen freizuhalten (Einsaat der Saumbereiche mit zertifiziertes Regiosaatgut mit Wildkrautanteilen).

8.6 Je vier angefangene Pkw-Stellplätze ist innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 ein stadtklimaverträglicher Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Kronenansatz: 2,20 m) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern die Festsetzung der bauordnungsrechtlichen Pflicht zur Errichtung von u.a. Photovoltaikanlagen über Stellplätzen (gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW) entgegensteht, ist die Anzahl dadurch entfallender klimaverträglicher Laubbäume gem. o.g. Anforderungen auf dem Vorhabengrundstück zu kompensieren.

8.7 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen 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 oder andere technische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, jedoch nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- für Tageslicht-Beleuchtungselemente und
- die für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

8.8 In den Bereichen festgesetzter privater Verkehrsflächen sowie von Einfahrtsbereichen sind bei den Pflanzmaßnahmen die erforderlichen Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen.

8.9 Stellplatzoberflächen (ausgenommen Zufahrten) 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.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Artname		Endhöhe in Meter *
Gehölze 1. Ordnung (Großkronige bis mittelkronige Bäume)		
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	< 20 m
Vogelkirsche	*Prunus avium*	16 – 20 m
Hainbuche	*Carpinus betulus*	16 – 20 m
Gehölze 2. Ordnung (Kleinbäume)		
Salweide	*Salix caprea*	11 – 15 m
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	11 – 15 m
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	11 – 15 m
Traubenkirsche	*Prunus padus*	11 – 15 m
Wildapfel	*Malus sylvestris*	8 – 10 m
Gehölze 3. Ordnung (Sträucher)		
Hasel	*Corylus avellana*	bis 6 m
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	8 – 10 m
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	8 – 10 m
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	8 – 10 m
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	bis 6 m
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	8 – 10 m
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	bis 7 m
Gehölze 3. Ordnung (Sträucher bis 5 m)		
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	bis 5 m
Schlehe	*Prunus spinosa*	bis 4 m
Hundsrose	*Rosa canina*	bis 3 m

* Höhenangabe gemäß Westnetz, Liste der Gehölze, 2017

9. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

9.1 Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Fläche M4 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Sollte ein Erhalt in der Bauphase in Teilen nicht möglich sein, sind unverzüglich nach Bauende Ersatzpflanzungen mit heimischen Baum- und Straucharten 1., 2. und 3. Ordnung gemäß den Arten der Pflanzliste unter Punkt 8 vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe gemäß Ziffer 2.1 nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

Kennzeichnungen

1. Ehemaliger Tagebau / Kippenboden

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues und der eingetragene Rand des Kohlepfeilers dürfen 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 und am Rand des Kohlepfeilers unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.

In einem mit der Kennzeichnung A versehenen Streifen von mindestens 10 m beidseitig der eingetragenen Abbaukante und des Randes des Kohlepfeilers sowie im Bereich mit vermutlich < 5 m aufgeschütteten Böden ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsauflagen eingehalten werden.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden (Kennzeichnung B) 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.

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 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten.

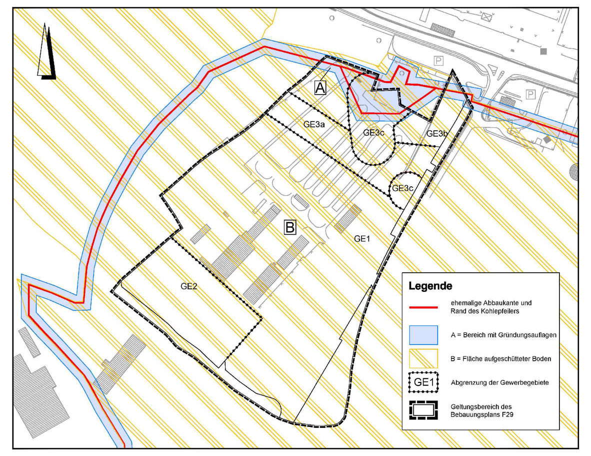


Abbildung 1: Kennzeichnung Altbergbau und Aufschüttungen im Plangebiet
Quelle: BKR Aachen (2023)

2. Altablagerungen und Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist vollständig von der Altablagerung Gr-0301,00 und im südlichen Randbereich von der Altablagerung Gr-0094,00 betroffen (siehe Abbildung 2). Es handelt sich hierbei um eine Aufschüttung sowie eine Verfüllung.

Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.

Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind ebenfalls der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Werden darüber hinaus bei Erdbauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch die Einlagerung von Abfällen) festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

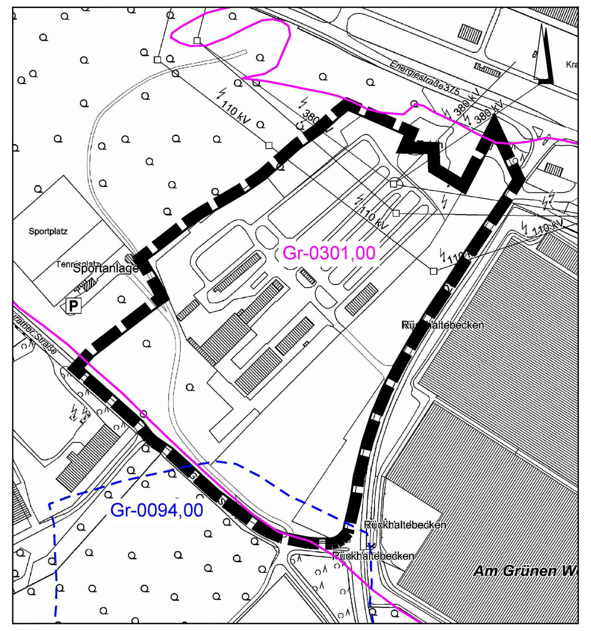


Abbildung 2: Altablagerungen im Plangebiet
Quelle: BKR Aachen (2023) auf Basis der Daten des Rhein-Kreises Neuss

Hinweise

1. Leitungsschutzstreifen bzw. Nahbereiche

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber bzw. der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Leitungsbetreibers bzw. der Westnetz GmbH.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den Teilgebieten GE3a bis GE3c eine Vorbelastung mit elektromagnetischen Feldern zu berücksichtigen und im Einzelfall der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen ist.

2. Fernwärmeleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine nachrichtlich dargestellte Fernwärmeleitung der RWE Power AG. Diese ist einschließlich ihres Schutzstreifens von Bebauung freizuhalten. Im Falle einer Außerbetriebnahme der Leitung ist eine Überbauung nur in Abstimmung mit der RWE Power AG möglich.

3. Bepflanzung im Umfeld der Leitungsschutzstreifen

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund kommen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Leitungsbetreiber bzw. die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt ersatzweise zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

4. Bodendenkmalschutz

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 Eigentümer / die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer / die Unternehmerin und der Leiter /die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet

Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen 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.

6. Bergaufsicht

Die Grundstücke im Plangebiet stehen zum Satzungsbeschluss noch unter Bergaufsicht. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich erst mit Ende der Bergaufsicht vollziehbar.

7. 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 abzuschieben und einer sachgerechten Zwischenlagerung bzw. nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zuzuführen.

Alle bauzeitlich nicht benötigten Flächen sind wirksam abzugrenzen und damit von jeglicher Befahrung, Baustoff- und sonstigen Zwischenlagerungen etc. auszusparen. Dazu empfiehlt sich eine Abzäunung.

Insbesondere die privaten Grünflächen sind von bauzeitlichen Inanspruchnahmen auszusparen. Damit können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vollständig ausgeschlossen werden.

8. Erdbebengefährdung

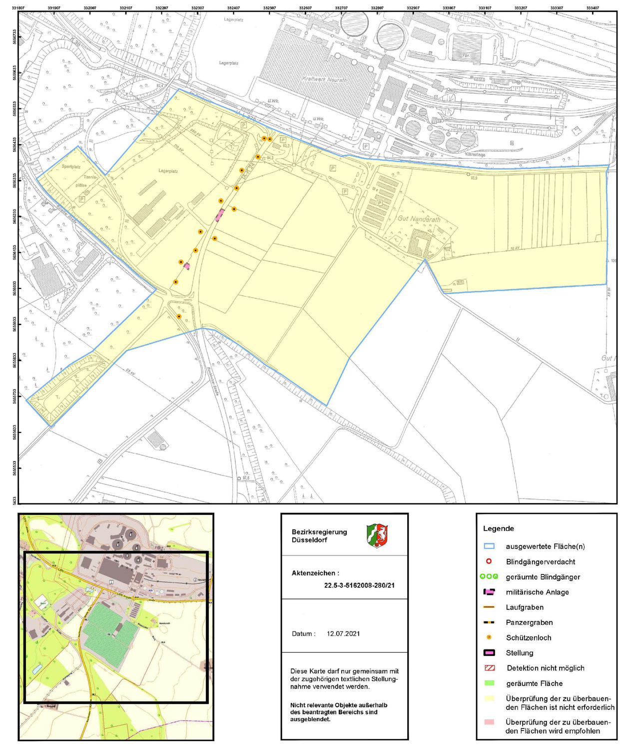
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der Geltungsbereich der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

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.

9. Kampfmittel

Mit Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 12.07.2021 liegen Auswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung vor. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in einer Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und militärische Anlage) empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



10. Starkregengefährdung

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH (GWD) punktuell Wasserhöhen von bis zu 1,0 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist auf der Ebene der Baugenehmigung mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu klären

11. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Entnahme der Höhlenbäume (drei potenzielle Quartierbäume im Geltungsbereich) darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 10. November erfolgen; nach vorheriger Besatz-Kontrolle und Freigabe auch zusätzlich im Zeitraum zwischen 01. September und 30. September
- Entnahmen anderer Gehölze (Wald, Gehölze, Gebüsche und sonstige Einzelsträucher) nur außerhalb der Hauptbrutzeiten nachgewiesener Brutvogelarten, also in den Herbst-/Wintermonaten, zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen nur zwischen 20. September bis 10. November; nach vorheriger Brutvogel-Kontrolle auch zwischen 10. August bis 20. September. Werden in dem genannten Zeitraum die fledermaustauglichen Strukturen an den abzubrechenden Gebäuden beseitigt (Spalten, Verkleidungen, Dächer), können im daran anschließenden Winter die restlichen nicht mehr durch Fledermäuse nutzbaren Gebäudeteile bearbeitet werden.
- Als funktionserhaltende Maßnahme (CEF) für den Abendsegler sind mindestens 8 Wochen vor der Fällung eines Höhlenbaums (potenzieller Quartierbaum) Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten (insgesamt 9 Kästen; pro gefälltem Baum drei Kästen; jeweils ein Fledermaus-Flachkasten als Sommerquartier, eine Fledermaus-Höhle als Sommerquartier und eine Großraum-Winterhöhle). Die Umsetzung der Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Grevenbroich zu regeln.

12. Schutz von Gehölzen in der Bauphase

Zum Schutz von Gehölzen sind besonders in der Bauphase die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

13. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasfassaden insbesondere auf der zum Wald ausgerichteten Seite zu vermeiden. Ansonsten sind große Glasfassaden oder Fenster durch fachlich anerkannte Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern. Dies kann etwa durch die Verwendung geeigneter Glasmuster, behandelter Glasoberflächen oder das Aufbringen von Klebefolien geschehen (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021, Rössler et al 2022).

14. Angepasste Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und anderen Tierarten ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet nach den folgenden Maßgaben auszurichten:

- Beleuchtungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Dies gilt in räumlicher Hinsicht (Ausleuchtung von Wegbereichen und nur nach unten gerichtet, Abstrahlungen in die Horizontale oder den freien Nachthimmel sind zu unterlassen), als auch in zeitlicher Hinsicht (Prüfung von Abschalteinrichtungen, Bewegungsmeldern, etc.).
- Es sind geeignete Leuchtmittel zu verwenden (keine ultraviolette und infrarote Strahlung, vorzugsweise LED mit einer Farbtemperatur nicht über 3000 K).
- Auf das Anstrahlen von Fassaden ist zu verzichten.

Hinweise zur Gestaltung und Umsetzung bietet der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung" (Schroer et al 2019).

15. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 402 tlw. (1,4 ha groß) und 431 tlw. (3,6 ha groß) auf Flur 42, Gemarkung Neurath dienen als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich des Bebauungsplans Nr. F29 „Gewerbegebiet Buchholzer Straße". Es erfolgt eine Aufforstung von Sport- und Parkplatzflächen (Flurstück 402) bzw. von Ackerflächen (Flurstück 431). Die Flächen sind im Besitz der RWE Power AG.

16. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Grevenbroich (Baumschutzsatzung)

Bäume, die unter die Satzung der Stadtbetriebe Grevenbroich AöR vom 11.10.2022 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.

17. Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 375 / Energiestraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.
- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

18. Gesetze und sonstige 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 und Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

z.B. GE1 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

GHmax: — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Einfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

oberirdisch mit Schutzstreifen

unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

p — private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagwasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (6) BauGB)

M6 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z.B. M1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M4 — Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

z.B. P1 — Nummerierte Koordinatenpunkte

Nachrichtliche Übernahme

Ehemalige Abbaukante/ Rand des Kohlepfeilers

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

oberirdisch mit Bezeichnung

unterirdisch mit Bezeichnung

E — Elektrizität

F — Fernwärme

(Schutzstreifen siehe jeweils bei Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen)

Anbaubeschränkungszone 40 m

Kennzeichnung

z.B. B — Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

Gebäude

Wirtschafts- und Nebengebäude

Böschung

Flurgrenze

Flur 4 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

112 — Flurstücksnummer

Freileitungsmast

Koordinatenpunkttabelle

Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Koordinatensystem

	Rechtswert	Hochwert
P1	332003.16	5656219.35
P2	332078.08	5656277.07
P3	332087.76	5656283.51
P4	332079.00	5656300.69
P5	332069.76	5656316.38
P6	332062.70	5656328.11
P7	332091.51	5656350.44
P8	332107.81	5656363.45
P9	332117.12	5656370.28
P10	332128.37	5656377.63
P11	332151.15	5656390.64
P12	332175.54	5656404.96
P13	332196.76	5656419.59
P14	332236.77	5656454.73
P15	332262.12	5656472.30
P16	332281.91	5656490.58
P17	332291.40	5656498.08
P18	332306.38	5656491.49
P19	332355.90	5656469.95
P20	332347.10	5656449.67
P21	332382.56	5656449.10
P22	332383.34	5656428.74
P23	332399.65	5656418.69
P24	332424.09	5656403.57
P25	332431.96	5656418.92
P26	332441.98	5656438.10
P27	332456.64	5656466.72

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW):
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des BerufsqualifikationsfeststellungsG NRW und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom ________________ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am ________________ ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteilgung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ________________ bis ________________. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am ________________

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am ________________ die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

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

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich vom ________________ geändert worden.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

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

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

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

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

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

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Für den Entwurf :

Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, ________________

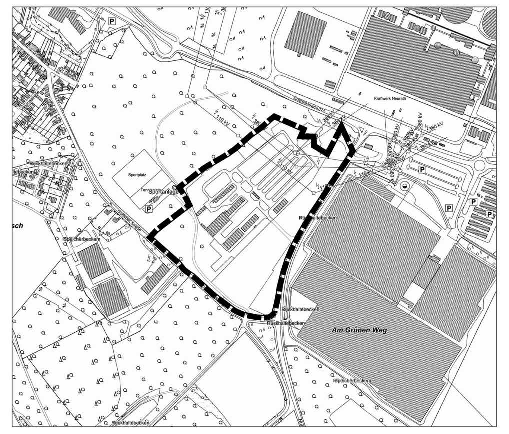
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Grevenbroich, ________________

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

____

Übersichtskarte im Maßstab 1:10000



STADT GREVENBROICH

Entwurf
Bebauungsplan F29
"Gewerbegebiet Buchholzer Straße " - Neurath

Gemarkung: Neurath
Flur: 4 und 10
Maßstab 1:1000
Stand: 08.11.2023

Verfahren:
Stand der Planunterlage: Januar 2023
gezeichnet: Krings, BKR Aachen, Noky & Simon