I. Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung Neuenhausen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
(1) Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung Neuenhausen" dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung.
(2) Im sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt als Hauptbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m² zulässig.
(3) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Grevenbroicher Liste“ des Einzelhandelsstandortkonzeptes der Stadt Grevenbroich. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Grevenbroicher Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die zulässige Fläche für zentrenrelevante Randsortimente darf dabei nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden.
(4) Den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen, wie eine Bäckerei, Metzgerei oder Kiosk inkl. Lotto/Toto sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.060 m² zulässig.

Grevenbroicher Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrogeräte- Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (Außer Elektrogroßgeräte)
- Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Fahrrad /Zubehör (ohne Bekleidung)

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird.

1.3 Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 a BauNVO)
In den urbanen Gebieten sind die nach § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

In den urbanen Gebieten MU^1 und MU^2 und dem allgemeinen Wohngebiet WA ist über dem oberen Vollgeschoss nur noch ein weiteres Nichtvollgeschoss i.S.d. BauO NRW zulässig.

3. Zulässige Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem urbanen Gebiet MU^2 dürfen die Baugrenzen für die Anbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher und außen liegender Fluchtbalkone und Fluchttreppen überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

In dem urbanen Gebiet MU^1 darf die Tiefe der Abstandsfläche zu dem benachbarten Sondergebiet SO -Nahversorgung- auf eine Tiefe von 0,2 H verringert werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO und den urbanen Gebieten MU^1 und MU^2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (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 maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan auf Grundlage des Berichts Nr. F 8650-1 vom 01.09.2021, Anlage 4.3, gekennzeichnet.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB (A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Schutz der Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) in Gebieten mit Beurteilungspegeln > 62 dB (A) bis 65 dB (A) tags sind mit einer geschlossenen Brüstung und einer absorbierenden Unterdecke auszustatten. Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln > 65 dB (A) sind weitergehend, z.B. durch Einsatz von Verglasungselementen zu schützen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.
Die Einhaltung der dem schalltechnischen Gutachten (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gr 221 der Stadt Grevenbroich, 01.09.2021) zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Schallemissionen im SO-Gebiet ist bei Stellung des Bauantrags gutachterlich auf die konkret geplante bauliche Anlage bezogen nachzuweisen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

7.1 Randeingrünung im Westen (Index Ⓐ)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten und mit Ⓐ bezeichneten Fläche sind vollflächig Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 12 verschiedene Arten zu kombinieren. Je angefangene 2,00 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu setzen. Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

7.2 Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche und des gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen geschützten Landschaftsbestandteils (LB) sind Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dort, wo eine baubedingte Beanspruchung unvermeidbar ist, sind wieder Heckengehölze anzupflanzen. Dabei sind Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden und es sind mindestens sieben verschiedene Arten zu kombinieren. Je angefangene 2,00 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu setzen. Pflanzausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

7.3 Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung (Index Ⓑ)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte und mit Ⓑ bezeichnete Fläche ist mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen und -wege vollflächig mit einer Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% zu begrünen.

7.4 Stellplatzbegrünung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.
Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrten zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

7.5 Begrünung privater Grundstücksflächen
Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstückflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als geschlossene Vegetationsflächen, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Die Belegung und Gestaltung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig.

7.6 Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1
Straucharten, standortheimisch
2 x v 60/100 oder 100/150 cm hoch

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere (nur gebietsheimische Arten!)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

Pflanzenauswahlliste 2
Baumarten 2, Ordnung für überwiegend versiegeltes Umfeld, Hochstämme, 3 x v. m.B., StU mind. 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Kugel-Feldahorn
Acer campestre 'Green Column'	Schmalkroniger Feldahorn
Acer platanoides 'Apollo'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn i.S.
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie i.S.
Liquidambar styra-ciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere i.S.
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

7.7 Minderung der Versiegelung
In den Baugebieten MU^1, MU^2 und WA sind private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Werbeanlagen im Sondergebiet SO
Im Sondergebiet SO sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die Traufkante bzw. die Attika nicht überschreiten.
Darüber hinaus ist die Errichtung eines Werbepylons auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit einem max. Format von 4,50 x 9,50 m (B x H) zulässig.
Blinkende oder sich bewegende Anlagen (Laufschrift) der Außenwerbung sind unzulässig.

8.2 Vorgärten und Gärten
(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

(2) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen mit max. 3,00 m Breite, Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig..

8.3 Müllbehälter
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist einzugrünen.

II. Hinweise

1. Kampfmittel
Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind hinsichtlich möglicherweise vorkommender Kampfmittel grundsätzlich die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind vorab Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Dabei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu beachten.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststätte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmale
Vor Umsetzung der Planung, ist dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland die Möglichkeit zu geben, die archäologischen Befunde im Geltungsbereich einer weitergehenden Untersuchung zu unterziehen. Auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Anordnung zur Sicherung des bodendenkmalpflegerischen Belanges. Die archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgt nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers.

3. Artenschutz
Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen (z. B. Feldfasan). Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzrodung und Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.
Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorhabenbetroffenen planungsrelevanten Haselmaus werden nachfolgende Maßnahmen erforderlich:
- Im Bereich des nördlichen Gehölzstreifens werden spätestens im Winterhalbjahr vor Beginn der Rodungen an geeigneten Gehölzen als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) fünf Haselmauskästen ausgebracht. Bei der Standortsuche können in Absprache mit der Stadt Grevenbroich ggf. auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden.
- Vor Beginn von Rodungen und Erdbewegungen sind Maßnahmen zur Umsiedlung der Haselmaus zu ergreifen. In der Vegetationsperiode vor der geplanten Rodung sind artspezifische Neströhren zu installieren und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Besetzte Nisthilfen werden verschlossen und an einen geeigneten Standort im Umfeld des Vorhabenbereichs verbracht. Der Umsiedlungsort ist dabei so zu wählen, dass die Lebensraumansprüche der Haselmaus dort erfüllt sind und eine Rückwanderung während der Bauzeit unwahrscheinlich ist.

4. Insektenverträgliche Beleuchtung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

5. Eingriffsregelung
Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher werden dem Eingriff externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Grevenbroich zugeordnet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen negativen Biotopwert von -23.657 Werteinheiten auf, der entsprechend flächenextern auszugleichen ist.

6. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzungen 7.1) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung (Festsetzung 7.4) sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

7. Grundwasser
Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu beachten.

8. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Bei Bebauung sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

9. Schutz gegen Lärm
Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

10. Landesstraße L 361
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen,
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

11. Besondere bauliche Maßnahmen
Im Bereich der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten..

12. Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Grevenbroich, Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

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

- WS — Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Woch — Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)
- SO sonst — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- 0,4 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO)
- III — als Höchstgrenze
- II-III — als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — zwingende Höhe baulicher Anlagen
- TH — Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH — Firsthöhe (Höchstgrenze)
- (TH) — Traufhöhe zwingend
- geplanter Straßenhöhenpunkt in m NHN
- OK — Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze)
- We — Wohneinheiten

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

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- HD — nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
- P — öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- N — Notüberfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ö — öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- V — Verkehrsgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- W₁ — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechlichen Festsetzungen, z.B. Wasserschutzzone I

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

- oberirdisch
- unterirdisch
- E — Elektrizität
- F — Fernwärme
- W — Wasser
- G — Gas

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 (6) BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),die dem Denkmalschutz unterliegen

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- zu erhaltene Bäume
- zu erhaltene Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgarage
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- M — Mülltonnensammelplatz
- P priv. — private Parkfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten: a) der Anlieger b) der Allgemeinheit c) der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
- ③ — siehe textliche Festsetzungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
- > 70 dB — Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)
- ⊕ — Höhe Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
- Umgrenzung der Flächen. die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) und (6) BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- 35° — Dachneigung
- Firstrichtung
- s. textliche Festsetzungen Vorgartenzone

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nachrichtlich
- × 56.23 — geplante Höhenlage der Straßengradiente in Metern über NHN
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P — öffentliche Besucherstellplätze
- H — Bushaltestelle
- ② — siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen
- Anbauverbotszone (20 m Abstand zum Fahrbahnrand L 361) gem. § 28 (1) StrWG NRW
- Anbaubeschränkungszone (40 m Abstand zum Fahrbahnrand L 361) gem. § 25 StrWG NRW

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- Gebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Böschung
- • 63.07 — vorh. Geländehöhe ü.NN
- Flurgrenze
- 112 — Flurstücksnummer
- Zaun
- Hecke
- Mauer

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Art. 7 Zweites G zur Änd. des KorruptionsbekämpfungsG und weiterer Gesetze vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1072).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018):
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 14.9.2021 (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 öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ________________ bis ________________. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am ________________

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Planungsausschuss 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 Planungsausschusses 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 diesen Bebauungsplan gemäß § 89 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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

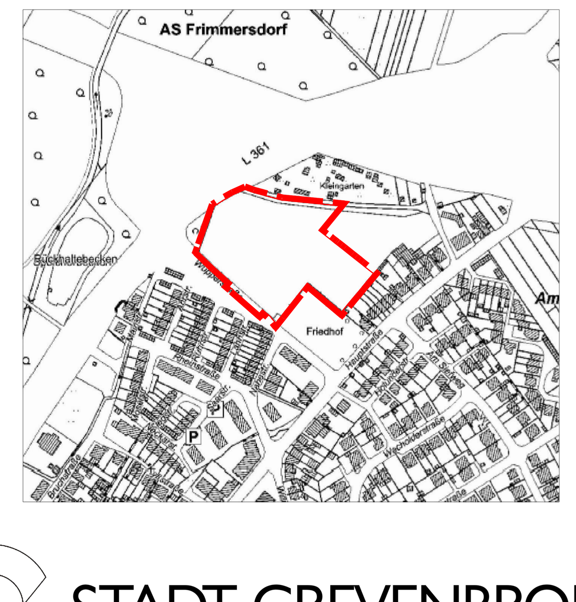
Grevenbroich, ________________

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

Grevenbroich, ________________

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur ________________

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan Nr. G 221 "Wupperstraße" - Ortsteil Neuenhausen

Gemarkung: Neuenhausen
Flur: 6
Maßstab 1:500

Verfahren: x.dwg
Stand der Planunterlage: 16.11.2021
gezeichnet: x