

**Textliche Festsetzungen**

- (1) Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)**  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Absätze 4, 5, 6 und 9 BauNVO)  
(1.1) Gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO sind im gesamten GE nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig; nicht störende oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen.  
(1.2) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zugelassenen Lagerhäuser und Lagerplätze im festgesetzten GE unzulässig.  
(1.3) Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an nicht Verbraucher im gesamten GE unzulässig.  
(1.4) Die gemäß § 9 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht bestanden, das Bebauungsplan.  
(1.5) Im gesamten GE sind Anlagen, die Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Stofffall-Verordnung) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.  
(1.6) Im gesamten GE sind Nutzungen oberflächennutzungsrechtlich, Verwaltungsgebäude, Schenk- und Seilseilanstalten und solche mit hoher Frequenz arbeitende Maschinen, die Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Stofffall-Verordnung) betreffen, unzulässig.  
(1.7) Im gesamten Geltungsbereich sind Betriebsbereichsanlagen (s.d. § 8 Absatz 3 Nr. 1 wegen der Lage innerhalb eines Achtungsabstandes nach Stoffverordnung unzulässig.  
(1.8) Im gesamten GE sind Anlagen und Betriebe der Abfallwirtschaft i.d.V. des Anhanges des Abfallgesetzes der MüNVL (RfE) d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz i.V. v. 2004, 20.10.06 (BGBl. 2006 I 2007) und Anlagen mit ähnlichem Einsatzzweck unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abfallwirtschaft V und IV, die mit einem T1 genehmigt sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.  
(1.9) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden im GE mit einer Emissionskontingenz festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionsrichtwerte (L<sub>eq</sub> oder L<sub>eq</sub> nachts) nicht überschreiten (22:00-06:00 Uhr) bzw. (22:00-06:00 Uhr) überschreiten:  
Tabelle mit Emissionsrichtwerten für L<sub>eq</sub> und L<sub>eq</sub> nachts.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß Abschnitt 5 der DIN 45091.  
Anmerkung: Ein Betrieb ist dann zulässig, wenn die gemäß T.1 im Bereich der Bebauungsplanzone (L<sub>eq</sub>) am jeweiligen Ort für das festgesetzte Emissionskontingenz berechnete Immissionskontingenz nicht überschritten wird. Das Immissionskontingenz berechnet sich aus dem im B-Plan festgesetzten Emissionskontingenz.

**(2) Höhe der baulichen Anlagen/Richtunterschiede**  
Zur Bestimmung der Höhenbegrenzung der Baukörper wird die maximale Höhe der Oberkante des Hauptdaches mit 71,00m NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der vorhandene Kanaldeckel in der K 10/100, Lindenstraße mit einer Höhe von 68,00m NN.  
Auch Teile baulicher Anlagen dürfen eine Höhe von 18m über Grund nicht überschreiten.  
Dies betrifft auch temporäre Bauwerkeinrichtungen.

**(3) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)  
(3.1) Entlang der gesamten Kreisstraße 10 sind weder Grundstücke noch -ausfahrten zulässig.  
(3.2) Von diesem Ausschluss ist eine mit dem Bauamt für die K 10 abzustimmende Ausfahrt für Einzelfahrzeuge ausgenommen.

**(4) Zuordnung der Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)  
(4.1) Im Bereich der NWV (Südwest) sind vier Standorten mindestens ein großblättriger Baum der Pflanzliste A zu pflanzen.  
(4.2) Die nicht überbaubaren Teile der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück sind mindestens 30% dieser Grünflächen mit Strauchgehölzen oder kleinsten Bäumen zu bepflanzen, wobei mindestens zur Hälfte standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden sind (Pflanzliste A2.4.5). Pro überbaubarer 100 m<sup>2</sup> zusammenhängender Grünfläche ist ein mittel- oder großblättriger Baum zu pflanzen (Pflanzliste A1.0.2).

**Pflanzlisten**  
Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

**Pflanzliste A "Standortheimische Gehölze"**  
A1: Großblättrige Bäume (Höhe > 20 m)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Sandelholz)  
Fagus sylvatica (Rothbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Quercus robur (Eiche)  
Tilia cordata (Weidenröschen)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme) - in resilienten Sorten

A2: Mittelgroße Bäume (Höhe < 20 m)  
Carpinus betulus (Hornbuche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Ulmus laevis (Pflaume) - in resilienten Sorten

A3: Kleinblättrige Bäume (Höhe < 8 m)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Crataegus laevigata (Weißdorn) - als Hochstamm  
Malus communis (Wildapfel)  
Pyrus communis (Weißbirne)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

A4: Straucharten für landschaftliche Hecken/Gehölze (Höhe < 8 m)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Eurostyrium europaeum (Pflaumenhölchen)  
Ilex aquifolium (Eisbaumpalme)  
Prunus padalis (Traubenkirsche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)

A5: Straucharten für landschaftliche Hecken/Gehölze (Höhe < 5 m)  
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)  
Ligustrum vulgare (Dornstrauch)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Stechrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(4.3) Der im Osten des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwall von 3m Höhe (Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) ist vollständig mit heimischen Straucharten zu begrünen. Die Straucher sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzulassen.

**(5) Entwässerung**  
Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickern.  
Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche sind über innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche anzuleitend, in der Lindenstraße 1,50m und in der St.-Florian-Straße 1,0m breite Versickerungsrinnen über beladete Bodenschichten zu versicken.  
Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig beim Rhein-Kreis Neuss als Untere Wasserbehörde zu beantragen.

**(6) Schutz**  
Zum Schutz vor dem Verkehrsmittel der Kreisstraße 10 wird festgesetzt, dass die Außenwände von Bölen und ähnlichen Räumen nach DIN 4106-1:2018-01, Nr. 7.1, die zur K 10 orientiert sind, ein Bau-Schalldämmmaß (Gleichung 69 R<sub>eq</sub> = L<sub>1</sub> - K<sub>0,05</sub> + 70 dB(A) - 35 dB(A) + 35 dB(A)) von mindestens 35 dB(A) aufweisen müssen.

**Hinweise**

**(1) Ökologischer Ausgleich**  
Das verteilte ökologische Defizit, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans G 215 ausgeglichen werden kann, soll auf dem Grundstück "Am Talweg", Gemarkung Kappel, Flur 7, Flurstück 77 ausgeglichen werden. Hierfür sollen auf einer Teilfläche von 8.807 m<sup>2</sup> der Parzelle 77, Gemarkung Kappel, Flur 7 Ackerflächen zu einer standortgerechten Laubbäume umgewandelt und als externe Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan G 215 zugeordnet werden. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Grevenbroich. Bei der Aufzucht sind die im landschaftlichen festgesetzten Arten zu verwenden.

**(2) Artenschutz**  
Ein Vorkommen von bodenbrütenden Lerchen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Deshalb muss bei einem geplanten Beginn von Erdarbeiten zwischen dem 01. März und 30. September vorher eine angelegte fachkundige Untersuchung mit Dokumentierung durchgeführt werden.

**(3) Bodenkundliche**  
Bei Bodenerhebungen auf bestehende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226) (GV. NW. 224)) dem zuständigen Rheinischen Amt für Bodenkundliche Ermittlung und Meldung (Vermessungsamt) im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB die Bodenerhebungen zu melden. Des Weiteren ist die Vorgehensweise im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu befolgen.  
Archäologische Bodenfunde und -befunde sowie Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zeit innerhalb des Plangebietes sind weiter bekannt machen diese ausgeschlossen werden, da zwar keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen, jedoch auch bisher keine systematische Erkundung für diesen Bereich erfolgt. Deshalb wird hier auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

**(4) Kampfmittel**  
Der Kampfmitteleinsatzdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat das Gebiet untersucht und dabei keine Kampfmittel gefunden. Dies ist jedoch keine Garantie für Kampfmitteleinsatz. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei oder der Kampfmitteleinsatzdienst zu informieren.  
Erfolgt ein Erdarbeiten mit erhöhten mechanischen Belastungen (z.B. Rammenarbeiten), so das Merkmal für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

**(5) Bodenschutz/Altlasten**  
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19181. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenregenerierung, Bodenschichtausbau, Bodenschonung) zu beachten. Die Errichtung von Baustellen und die Abtragung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der geplanten Hauptgassen und Sportplätze soll ein Bodenschutz mit einer Tiefe von 0,3m erfolgen.  
Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu kontaktieren.  
Nach § 1a (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.  
Um die Versiegelungsstärke des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollen die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittgrünflächen hergestellt werden.

Bei Aufträgen im Rahmen der Erdarbeiten ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Herr Bruchterseifer, Tel. 0218/1601-6521) unverzüglich zu informieren.  
Auftraggeber können sein:  
• genehmigte anderer fachliche Auftragsgeber, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,  
• strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Altlasten.

**(6) Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**  
Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwasserzweckung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einsatz von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme und Außenbetriebnahme von Regenwasserzweckungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

**(7) Versickerung von Niederschlagswasser**  
Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erforderlich.

**(8) Erdbebenzone**  
Der Anwendungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 wird hingewiesen.

**(9) DIN-Vorschriften**  
Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

**(10) Grundwasser**  
Die Grundwasserstände sind langfristig stützungsbeeinflusst. Bei einem Grundwasserstandesanstieg sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden auch an der Tagesoberfläche führen können. Dies muss bei Bauvorhaben berücksichtigt werden.  
Vor der Errichtung baulicher Anlagen sollte anhand einer Anfrage bei der RWKE Power AG, Stützengweg 2, 50935 Köln sowie für konkrete Grundwasserstände beim Erläuterungsamt, Am Erläuterungsamt 6, 50129 Bergheim erfolgen.

**(11) Abgeworfene Grundwasserstände**  
Im Planbereich befindet sich die abgeworfene Grundwasserstände 80491/1 der RWKE Power AG. Ihre Koordinaten sind: R-Wert: 25 43032; H-Wert: 56 61770.  
Abgeworfene Metallstellen werden i.d.R. 1,5m unter Flur abschirmen, verfüllt und abgedichtet. Dies ist bei konkreten Bauplänen zu berücksichtigen.

