Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. G 220
„Logistikzentrum Lilienthalstraße"

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG- INDUSTRIEGEBIET (GI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Innerhalb des Industriegebiets GI1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

1.4 Innerhalb des Industriegebiets GI2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb des Industriegebiets GI2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über dem Höhenbezugspunkt (BZP) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). Der Höhenbezugspunkt ist in der angrenzenden Lilienthalstraße verortet und liegt bei 59,31 m üNHN im DHHN2016.

3 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Die höchstzulässige Breite von Zufahrten je Baugrundstück beträgt in der Summe 15% der Länge der Grenze zwischen Baugrundstück und für die Zufahrt zu nutzender Verkehrsfläche, höchstens jedoch 25 m.

3.2 Innerhalb des festgesetzten Bereichs an der L 361 sind Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr nicht zulässig.

4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 NR. 21 BauGB)

4.1 Die mit GFL1 und GFL2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE
(§ 9 Abs. 1 NR. 24 BauGB)

5.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - P_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a)
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Dabei ist

L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

6.1 Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Gras-/ Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten.

6.2 Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen. Mittig ist alle 5 m alternierend ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) anzupflanzen.

Abweichend ist innerhalb der mit GFL1 überlagerten, mit M1 bezeichneten Flächen eine dreireihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste, ausgenommen teilwurzelnde Gehölze) im Abstand von 1 m anzupflanzen.

6.3 Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen.

6.4 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Die Schutzzonen der Geh-, Fahr- und Leitungstrassen sind bei der Pflanzung zu beachten.

6.5 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen dürfen für Zufahrten nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1 unterbrochen werden.

6.6 Je fünf angefangene Pkw-Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

6.7 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitz - Ahorn)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Acer pseudoplatanus (Berg - Ahorn)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Castanea sativa (Eßkastanie)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Fagus sylvatica (Rot - Buche)*	Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Quercus petraea (Traubeneiche)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Quercus robur (Stiel - Eiche)*	Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung 18 - 20cm
Tilia cordata (Winter - Linde)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Tilia platyphyllos (Sommer - Linde)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Ulmus glabra (Berg-Ulme)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm
Ulmus minor (Feld-Ulme)*	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 - 20cm

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Betula pendula (Sand-Birke)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Carpinus betulus (Hainbuche)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Frangula alnus (Faulbaum)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Populus tremula (Zitter-Pappel)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Prunus avium (Vogel - Kirsche)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
Salix alba (Silber - Weide)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
Sorbus aucuparia (Eberesche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
Sorbus torminalis (Elsbeere)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175

Sträucher

Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)*	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)*	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Corylus avellana (Gew. Hasel)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)*	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Ligustrum vulgare (Gew. Liguster)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Prunus spinosa (Schlehe)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Rosa canina (Hunds - Rose)*	Straucher, 2 x v., im Container 40 - 60cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)	Straucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm

*teilwurzelnde Gehölze

7 BEDINGTE FESETZUNG
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der mit den Buchstaben a-b-c-d bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene oberirdische Hauptversorgungsleitung sowie der vorhandene Hauptabflusssammler rückgebaut wurde und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände entfallen. Das mit GFL2 bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Ziffer 4.1) entfällt mit diesem Zeitpunkt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 WERBEANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M.§ 89 BauO NRW)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

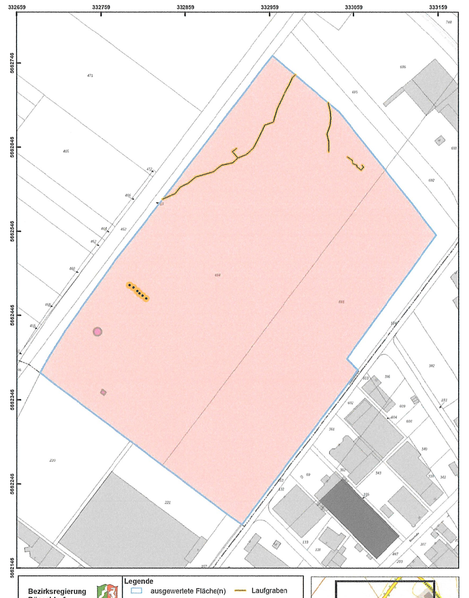
1 ANBAUBESTIMMUNGEN ENTLANG DER LANDESSTRASSE L 361
(§§ 25, 28 StrWG NRW)

1.1 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 Landesstraße 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 Landesstraße 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 Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

1.2 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.

HINWEISE

1 Kampfmittel



Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Eine Überprüfung des Plangebietes wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 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.

3 Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Plankunde genannten Gesetze sowie untergesetzliche Normen (zum Beispiel DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

4 Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde - Ostwall 6, 41513 Grevenbroich - oder dem Landschaftsverband Rheinland - LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenricher Straße 133, 53115 Bonn - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

5 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten 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.

6 Artenschutz

CEF-Maßnahmen

Für die Planung sind artenschutzrechtlich notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. den Vorgaben der Artenschutzprüfung Stufe II (Dipl.-Biologe Michael Straube; August 2020) auf einer ein Hektar großen Teilfläche des Flurstücks 4 der Gemarkung Barrenstein, Flur 6 durchzuführen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu begleiten, die Wirksamkeit der Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen.

Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit

Zum Schutz von Brüten planungsrelevanter und häufiger Arten dürfen Umbrüche und Bodenarbeiten nur vom 01.10. bis 28.02. begonnen werden. Laststarke oder aus anderen Gründen (wie etwa Licht, Erschütterungen, intensiver Baustellenverkehr) stark die Tierwelt störende Arbeiten entlang der Hecken und Gehölze am Rand des Plangebietes sollten in der Zeit von März bis Mai nicht begonnen werden, um Brüten häufiger Arten zu schützen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Es wird empfohlen, die Ackerflächen ab Februar entweder durch regelmäßiges Pflügen frei von Aufwuchs zu halten oder dicht Futtergras einzusäen und regelmäßig zu mähen, um die Ansiedlung von Ackervögeln (wie Rebhuhn, Feldlerche und Fasan) zu verhindern.

Schutz gefundener Vogelbruten

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Rhein-Kreis Neuss (Untere Naturschutzbehörde) und ggf. zur Bergung ein Experte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Sie müssen - soweit möglich und sinnvoll - gepflegt und ausgewildert werden.

Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen

Im Rahmen der Verkehrsersschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und an das Offenland.

Schutz und Erhalt von Leitlinien und Jagdhabitaten von Fledermäusen und Eulen in der Bauphase und während des Betriebs

Zum Schutz von Fledermäusen und Eulen müssen die bekannten, als Jagdhabitate und gleichzeitig als Leitlinien dienenden Gehölze an der L 361 und die Hecken südwestlich und nordöstlich des Plangebietes erhalten werden. Außerdem dürfen sie nicht beleuchtet werden, so dass Fledermäuse im Dunklen entlang dieser Strukturen fliegen und jagen können.

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Vertebraten (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, v. a. in Richtung der offenen Ackerflur sowie der angrenzenden Brache und Wiese, da die randlichen Strukturen und benachbarte Gebiet Eulen und Fledermäusen nachgewiesenermaßen oder sicherlich als Nahrungshabitate dienen dürften.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung der später zu errichtenden Gebäude in Richtung der angrenzenden Gehölze und des Offenlands minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang).

Weitere Maßnahmenempfehlungen zum Artenschutz

Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse).

Weiter wird angeregt, abseits der L 361 Bäume als potentielle Höhlen- und Horstbäume zu pflanzen.

Nicht befahrene Flächen sollten - aus verschiedenen Gründen wie Arten- und Klimaschutz - nicht als Schotter- oder Rasenflächen angelegt werden, sondern als extensiv bewirtschaftete, nicht gedüngte Wildwiesen.

Die Anlage von Kleingewässern bietet weiteren Arten einen Lebensraum und Vogein und Säugetieren eine Trinkgelegenheit.

7 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der "Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

8 Ausgleichsmaßnahmen

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von 152.496 Wertpunkten wird plangebietsextern gem. den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. G 220 'Logistikzentrum Lilienthalstraße' in Grevenbroich (BKR Aachen; August 2020) ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf einer ein Hektar großen Teilfläche des Flurstücks 4 der Gemarkung Barrenstein, Flur 6 sowie auf einem rund 3,3 ha großen Teilbereich des Flurstücks 199 der Gemarkung Hemmerden, Flur 9. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

9 Pflege- und Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen

Gehölzanpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung dürfen eine Wuchshöhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lageplâne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

10 Störfallbetriebe

Für Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

11 Dach- oder Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Klima-, Arten- und Landschaftsschutzes wird eine Dach- und Fassadenbegrünung der entstehenden Gebäudekörper empfohlen.

12 Ausgestaltung der Versickerungsbecken

Es wird eine möglichst naturnahe Ausgestaltung der Versickerungsanlagen zur Sammlung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers empfohlen. Auftrag von mindestens 20 cm Mutterboden-Sandgemisch, Ansaat heimischer, blütenreicher, krautiger Bepflanzung (regionale Saatgutmischung), möglichst extensive Pflege mit maximal zweischürriger Mahd.

13 Bergbauliche Verhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist von durch Stömpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigen Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stömpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg 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.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 17.12.2020 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 24.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 17.12.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020. Der ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 27.12.2019.

Grevenbroich, 24.02.2020
Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 21.01.2020 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 24.02.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.02.2020 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 24.02.2020
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 24.02.2020 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 24.02.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

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

Grevenbroich, 24.02.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 28.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 28.02.2020
Bürgermeister

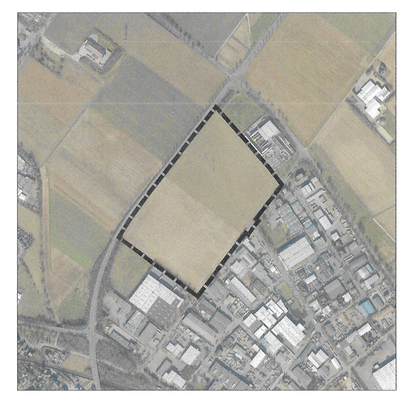
Für den Entwurf :
BKR Aachen, Nöky & Simon, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen, Tel. 0241- 470580, info@bkr-ac.de

Aachen, 3.12.2020
AACHEN NÖKY & SIMON
Kirberichshofer Weg 6
52066 Aachen
Tel. 00 49 241 470 58-0
www.bkr-ac.de

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

Kerpen, 14.12.2020
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.

Übersichtskarte im Maßstab 1:10000



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)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI, GI 1	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO Wasch	Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhaus-gebiet (§ 10 BauNVO)
SO sonst	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GR	Grundfläche/qm (GRZ) (§ 16 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
0,4	Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: (§ 17 (f) und § 16 BauNVO)

III	als Höchstgrenze
II-III	als Mindest- und Höchstgrenze
(II)	zwingende Höhe baulicher Anlagen
TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
(TH)	Traufhöhe zwingend
OK	Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze) in Meter über dem Höhenbezugspunkt
We	Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Bau-grenzen
(§ 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	Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
z.B. a	siehe Textliche Festsetzungen Nummer 7

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
F	Feuerwehr
	Kindergarten

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

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbeg