# Bebauungsplan Nr. G 224
# „Gewerbegebiet Nordstraße West“

**1 Textliche Festsetzungen**

**1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

**Gewerbegebiet (GE)**

1.1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebiets GE die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe und Bordelle sowie bordellartige Einrichtungen unzulässig.

1.1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

1.1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Einzelhandelsbetriebe und Bordelle sowie bordellartige Einrichtungen unzulässig.

1.1.1.8 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.1.9 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)**

1.1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (z.B. Attika, Dachfirst, Turmspitze) in Meter (m) über den Höhenbezugspunkten (BZP1 und BZP 2) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt BZP 1 ist in der angrenzenden Nordstraße verortet und liegt bei 56,25 m ü. NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt BZP 2 ist in der angrenzenden Hundhausenstraße verortet und liegt bei 56,33 m ü. NHN im DHHN2016.

1.1.2.2 Für das Gewerbegebiet GE wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 26,00 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt.

1.1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m über dem Bezugspunkt BZP 2 beschränkt.

1.1.2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können.

**1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe selbständige Stellplätze und Garagen (z.B. gewerblich betriebene Garagenhöfe) unzulässig.

**1.1.4 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

**1.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.1.5.1 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Davon ausgenommen sind die relevanten Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

1.1.5.2 Stellplatzoberflächen 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.

**1.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.1.6.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Gras-/ Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten.

1.1.6.2 Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist eine dreireihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen. Mittig ist alle 5 Meter ein Baum 2. Ordnung (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

1.1.6.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für Zufahrten nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.4 unterbrochen werden.

1.1.6.4 Pflanzliste

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

**1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

**Werbeanlagen**

Die Höhe der Werbeanlagen darf die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.1.2 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

**2 Kennzeichnung**

**Altlasten**

Im Bebauungsplan werden die Altablagerung Gr-0533,00 und der Altstandort Gr-0062,00 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Der Altstandort Gr-0062,00 gilt als saniert.

Im Bereich der Altablagerung Gr-0533,00 wurden bei einer Untersuchung des Geländes im Jahre 2006 lokal erhöhte Gehalte an PAK (max. 719 mg/kg) und MKW (650 mg/kg) vorgefunden. In entsorgungsbezogener Hinsicht wurde festgestellt, dass die Böden generell den Anforderungen der Zuordnungsklasse Z 2 der LAGA entsprechen.

**3 Hinweise**

**3.1 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, Endernicher 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. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

**3.2 Altlasten**

Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung Gr-0533,00 sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) 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 der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

**3.3 Bodenverunreinigungen**

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss (Auf der Schanze 4 in 41515 Grevenbroich) einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

**3.4 Bodenversiegelung**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

**3.5 Einbau bodenfremder Stoffe**

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

**3.6 Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**3.7 Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten**

Zur Vermeidung einer Tötung von Einzelindividuen hat die Baufeldfreimachung (Vegetationsentfernungen, Abschieben des Oberbodens etc.) vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten sowie außerhalb der Nutzungszeiten durch Fledermäuse stattzufinden. Sie ist auf den Zeitraum zwischen 1. November und Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel und Fledermäuse auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.

Durch die Maßnahme kann ein Vernichten von Niststandorten oder Bruten durch die Baufeldräumung vermieden werden. Darüber hinaus kann damit eine Tötung von Fledermausindividuen vermieden werden.

Muss die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober erfolgen, sind die zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Diese Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Vorfeld mitzuteilen. Werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln oder Fledermausvorkommen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

**3.8 Abrissbeschränkungen**

Eine Entfernung oder ein Teilabriss des vorhandenen Gebäudebestands sollte vorzugsweise in den Wintermonaten (1. November bis Ende Februar) stattfinden. Muss der (Teil-)Abriss des Gebäudebestandes im Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober erfolgen, muss vor Arbeitsbeginn eine Überprüfung der zu räumenden Strukturen auf Brutvorkommen von Vögeln bzw. auf Vorkommen von Fledermäusen stattfinden. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Rückbauarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Vorfeld mitzuteilen. Werden in den zu räumenden Strukturen Brutvorkommen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

**3.9 Kampfmittel**

Die Durchführung von Bauvorhaben sollte mit einer gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches auf Veränderungen (z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten) empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde (Fachbereich Öffentliche Ordnung (Ordnungsamt) / Standesamt) oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

**3.10 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. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile 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.

**3.11 Grundwasserverhältnisse und -absenkungen**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. 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 heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. 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.

**3.12 Starkregengefährdung**

Für das Plangebiet prognostiziert die Hinweiskarte Starkregengefahren des LANUV Wasserhöhen von bis zu 1 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

**3.13 Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 (Trinkwasserverordnung) TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

**3.14 Gesetze sowie untergesetzliche Normen**

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

**3.15 Belange der zivilen Luftfahrt**

Bei der Errichtung baulichen Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

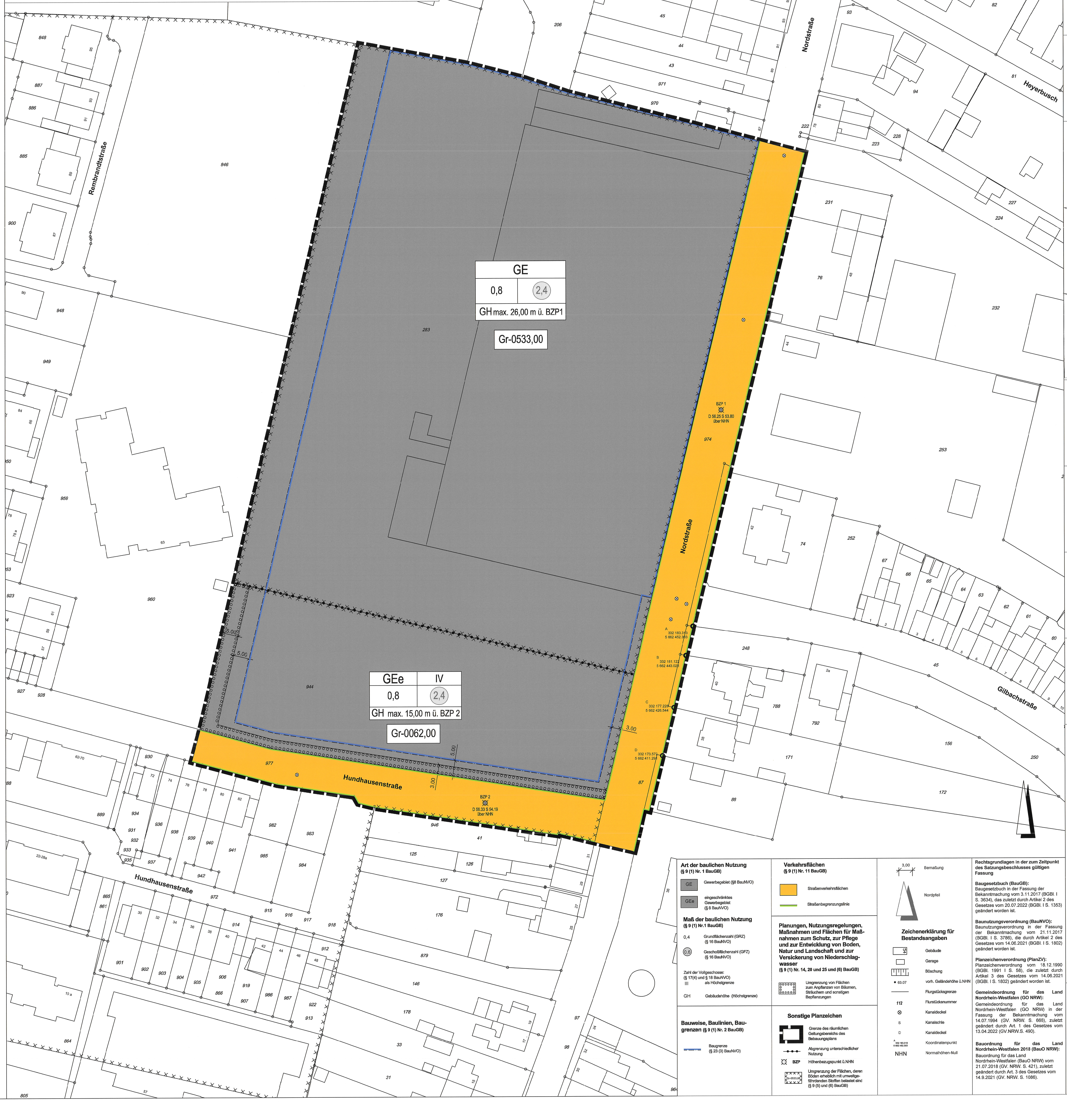
**3.16 Glasfaserleitungen**

Im Geltungsbereich befinden sich Glasfaserleitungen der Firma Vodafone GmbH (ehemals ISIS / ehemals Arcor AG & Co. KG). Die durchschnittliche Verlegungstiefe der Kabel- und Rohrleitungen beträgt ca. 0,75 m (ausgenommen von z.B. Spülbohrungen oder Pressungen).

Die allgemeinen Vorschriften (Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH) sind zu beachten und einzuhalten.

**3.17 Drosselung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der ausgelasteten vorhandenen Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen eine Niederschlagswassereinleitung der südlichen Fläche in das öffentliche Kanalnetz nur gedrosselt möglich. Im Zuge der Entwicklung der südlichen Fläche muss ein hydraulischer Nachweis erstellt werden.



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

| | |
|---|---|
| GE | Gewerbegebiet (§8 BauNVO) |
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) |
| (0,6) | Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO) |
| Zahl der Vollgeschosse: (§ 17(4) und § 18 BauNVO) III | als Höchstgrenze |
| GH | Gebäudehöhe (Höchstgrenze) |

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

| | |
|---|---|
| ▬ | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 🟧 | Straßenverkehrsflächen |
| 🟩 | Straßenbegrenzungslinie |

**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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| ▣ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| -●-●-●- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| BZP | Höhenbezugspunkt ü.NHN |
| Gr-0533,00 | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) und (6) BauGB) |

| | |
|---|---|
| 3,00 | Bemaßung |
| | Nordpfeil |

**Zeichenerklärung für Bestandsangaben**

| | |
|---|---|
| 54 | Gebäude |
| ▭ | Garage |
| | Böschung |
| ● 63.07 | vorh. Geländehöhe ü.NHN |
| — | Flurgstücksgrenze |
| 112 | Flurstücksnummer |
| ⊗ | Kanaldeckel |
| S | Kanalsohle |
| D | Kanaldeckel |
| A 332 183.313 6 662 452.303 | Koordinatenpunkt |
| NHN | Normalhöhen-Null |

**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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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. 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 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086).

---

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 10.06.2021 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 19.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 31.08.2021

Bürgermeister

Ratsmitglied

---

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis 02.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 19.06.2021

Grevenbroich, 21.08.2021

Bürgermeister

---

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 12.05.2022 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 13.05.2022

Bürgermeister

Ratsmitglied

---

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2022 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 15.07.2022

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~~

---

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 01.09.2022 erneut aufgestellt worden. Die erneute Aufstellung wurde am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, ________

Bürgermeister

Ratsmitglied

---

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am 01.09.2022 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 02.09.2022

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, 02.09.2022

Bürgermeister

Ratsmitglied

---

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 12.09.2022

Bürgermeister

---

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

Grevenbroich, 16.05.2022

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

---

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

# Bebauungsplan Nr. G 224
# "Gewerbegebiet Nordstraße West"
# Ortsteil Stadtmitte

Gemarkung: Grevenbroich
Flur: 8
Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: September 2021
gezeichnet: Borsing