Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. K 32

A PLANUNGSRECHTLICHE 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 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen 'Lagerhäuser und Lagerplätze' in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze mit direktem Bezug zu dem sonstigen Gewerbebetrieb im Plangebiet.

(1.2) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen in allen Baugebieten unzulässig.

(1.3) Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 1 Absatz 8 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten unzulässig.

(1.4) Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(1.5) Gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Baugebieten GE 1 bis 3 boden- und grundwassergefährdende Betriebe und Anlagen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass von dem Betrieb oder von der Anlage keine Boden- oder Grundwassergefährdung ausgeht.

(1.6) In den Teilflächen GE 1 bis 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691: 2006-12 Abschnitt 5.

Teilgebietsfläche	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²]	
TF	Tag (6:00 bis 22:00h)	Nacht (22:00 bis 6:00h)
GE 1	60	45
GE 2	58	43
GE 3	59	44

(1.7) Für Immissionsorte, die in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.

Bezugspunkt	X=32332824,97	Y=5667266,95		
Bezeichnung	Richtungsvektor 1 [°]	Richtungsvektor 2 [°]	Zusatzkontingent in dB (Tag)	Zusatzkontingent in dB (Nacht)
Bereich A	18,9	57,1	0	0
Bereich B	57,1	108,7	2	2
Bereich C	108,7	186,4	0	0
Bereich D	186,4	18,9	3	3

(1.8) **Gliederung nach Abstandserlass**

Im **GE1** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhanges 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.

Im **GE1** sind lärmintensive Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im **GE1** sind die folgenden geruchsintensiven Betriebsformen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad auch ausnahmsweise nicht zulässig:

200	Kleintierkrematorien
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswämeleistung bei weniger als 1 Megawatt
203	Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Cateringbetriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Im **GE2** und **GE3** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im **GE2** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im **GE3** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

(1.9) Im gesamten Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß §3 Abs. 5 a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, unzulässig.

(2) **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

In allen Baugebieten sind die Maximalhöhen der Gebäude über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Maximalhöhe der Gebäude (Hmax) gilt der höchste Punkt der Oberkante des Hauptdaches.

Der Höhenbezugspunkt ist in der angrenzenden Heinrich-Hertz-Straße verortet und liegt bei 70,89 ü.NHN.

(3) **Stellplätze**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

(3.1) Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind nur offene, ebenerdige Stellplatzanlagen zulässig. Carports und Garagen sind dort unzulässig.

(3.2) Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen außerhalb der bebaubaren Flächen darf 75 % nicht überschreiten.

(4) **Leitungsrechte**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Im Baugebiet GE 1 sowie auf der nordöstlich an das GE 1angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche zugunsten der Stadt Grevenbroich/des Versorgungsträgers festgesetzt.

(5) **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(5.1) Grünflächen der Baugebiete

20% des Betriebsgrundstückes sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück sind mindestens 30% dieser Grünflächen mit Strauchgehölzen oder kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen, wobei mindestens zur Hälfte standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden sind (Pflanzlisten A3-A5). Pro überschrittene 150 m² zusammenhängende Grünfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen (Pflanzlisten A2/A1).

(5.2) Private Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer klein- bis mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste B). Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite zwischen den Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

(6) **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)

(6.1) Die Maßnahmenfläche M1 ist als flächenhafter Baum- und Strauchbestand (Zielbiotop: Gebüsch/Feldgehölz) zu entwickeln (Sträucher: mindestens 1 Pflanze je angefangenen 1 m² Maßnahmenfläche, in Gruppen von 4 bis 7 Pflanzen einer Art; Bäume mindestens 1 Pflanze je angefangenen 200 m² Maßnahmenfläche). Es sind standortgerechte, lebensraumtypische Arten zu verwenden (Pflanzlisten A1-A5). Innerhalb eines Pflegezeitraumes von 3 Jahren sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

(6.2) 30% der Maßnahmenfläche M2 ist als flächenhafter Strauchbestand (Zielbiotoptyp: Gebüsch/Feldgehölz mit mindestens 1 Pflanze je angefangener 1 m² Gebüschfläche, in Gruppen von 4 bis 7 Pflanzen einer Art) oder als Baumgruppen zu entwickeln. Es sind standortgerechte, lebensraumtypische Arten zu verwenden (Pflanzlisten A1-A5). Die übrigen 70% der Maßnahmenfläche sind als Extensivrasen anzulegen. Innerhalb eines Pflegezeitraumes von 3 Jahren sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZLISTEN

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

Pflanzliste A 'Standortheimische Gehölze'

A1: Großkronige Baumarten (Höhe > 20 m)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme) - in resistenten Sorten

A2: Mittelkronige Baumarten (Höhe < 20 m)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Ulmus laevis (Flatterulme) - in resistenten Sorten

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

A4: Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche (Höhe < 8 m)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)

A5: Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche (Höhe < 5 m)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste B 'Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen'

Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter' geeignete Arten Verwendung finden.

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde i.S.)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde i.S.)
Ulmus hollandica 'Lobel' (Stadt-Ulme)

(6.3) Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans K 32 wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf einer 1.424 m² großen Teilfläche der Parzelle 74, Gemarkung Kapellen, Flur 7 die Umwandlung von Ackerflächen zu standortgerechten Waldflächen festgesetzt und als externe Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplans K 32 zugeordnet. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Grevenbroich.

(7) **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

(7.1) An nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und für allgemeine Büroräume gelten als Schutz gegen Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Beim Überschreiten dieser Werte ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz ist durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

(7.2) An nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten als Schutz gegen Betriebslärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete. Beim Überschreiten dieser Werte sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz ist durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

(7.3) Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche I bis VI gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämm-Maße R'w,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tab. 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches R'w,res in dB	Büroräume und ähnliches R'w,res in dB
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66 bis 70	40	40
V	71 bis75	45	45
VI	76 bis 80	50	50

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt, 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u.dgl.)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind und die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

(7.4) Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweise:

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet K 32 wird empfohlen in den Lärmpegelbereichen IV bis VI keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu errichten. Grundsätzlich sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen aber auch Büroräume jeweils an der lärmabgewandten, südöstlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'w,res) zu berücksichtigen.

B KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(1) **Grundwasserabsenkungen**

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

(2) **Oberflächenwasser**

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

(3) **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer geplanten Wasserschutzzone IIIa, so dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers besteht.

(4) **Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

(5) **Behandlung des Oberbodens**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), _ insbesondere § 4 _ wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

(6) **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.

(7) **Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum**

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insekten-freundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

(8) **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen sowie den Kompensationsflächen sind die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

(9) **Belange der zivilen Luftfahrt**

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

(10) **Belange der Bundeswehr**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen oder Aufbauten wie z.B. Werbe- oder Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist vorab eine Abstimmung mit der Wehrbereichs-verwaltung West in Düsseldorf durchzuführen.

(11) **Einbau bodenfremder Stoffe**

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

(12) **Erdbebenzonen**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört die Ortsmitte von Kapellen zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

(13) **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der Autobahn**

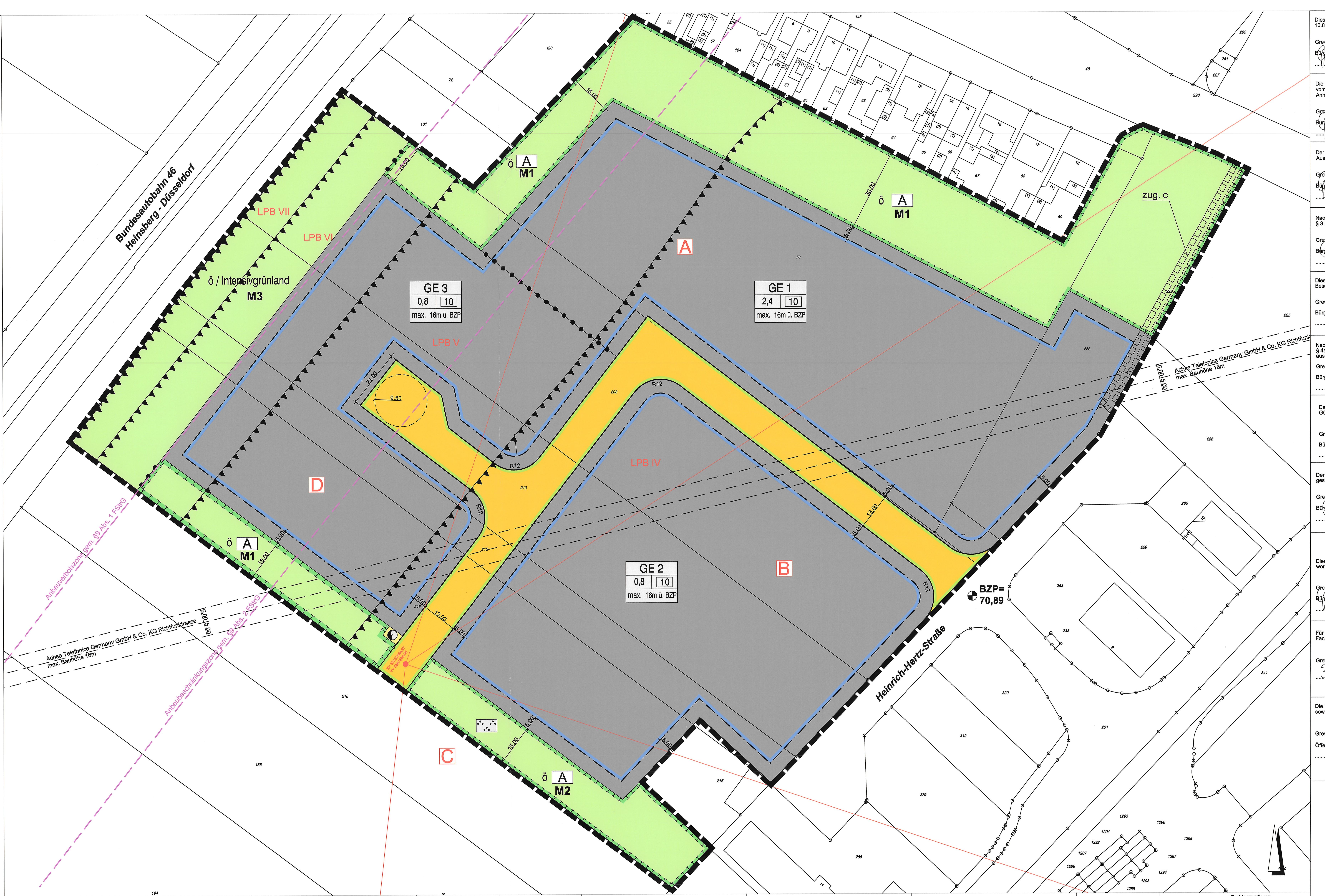
Im Randbereich der Autobahn gelten gem. § 9 FStrG die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen. Die Anbauverbotszone gilt für 40,00 m ab Fahrbahnrand. Die Anbaubeschränkungszone, d.h. die Zone, in der eine Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde erforderlich ist, gilt für 100,00 m ab Fahrbahnrand. Es gelten Beschränkungen z.B. für Werbeanlagen, Parkplätze und Aufschüttungen und Abgrabungen. Der Landesbetrieb Straßenbau ist im Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

(14) **Artenschutz**

Baufeldräumungsarbeiten und sonstige vorbereitende Arbeiten dürfen im Plangebiet zur Vermeidung der Verletzung, Tötung oder erheblichen Störung von europäisch geschützten Tieren und zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung ihrer geschützten Lebensstätten nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September stattfinden.

(15) **DIN-Vorschriften**

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.


GE 1
2,4
10
max. 16m ü. BZP
GE 2
0,8
10
max. 16m ü. BZP
GE 3
0,8
10
max. 16m ü. BZP
A
B
C
D
ö A M1
ö A M2
ö / Intensivgrünland M3
LPB IV
LPB V
LPB VI
LPB VII
zug. c
BZP= 70,89
Heinrich-Hertz-Straße
Bundesautobahn 46 Heinsberg - Düsseldorf
Achse Telefonica Germany GmbH & Co. KG Richtfunktrasse max. Bauhöhe 16m
Anbauverbotszone gem. §9 Abs. 1 FStrG
Anbaubeschränkungszone gem. §9 Abs. 2 FStrG
X= 32332824,97 Y= 5667266,95
R12
5.00
13.00
15.00
30.00
9.50
21.00

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 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
- F Feuerwehr
- Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Ⓝ 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
- W 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
- Ⓝ Naturschutzgebiet
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

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

- Ppriv. 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) z.B. Lärmschutzwall
- ③ siehe textliche Festsetzungen
- ▲▲▲ Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Lärmschutzwand
- LS Lärmschutzwall
- Bezugspunkt
- A B Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691
- A Ausgleichsfläche

Bauordnungsrechliche Festsetzungen

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

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nachrichtlich
- Verkehrsflächenaufteilung, nachrichtlich
- P öffentliche Besucherstellplätze
- H Bushaltestelle
- ② siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuweisung von Stellplatzflächen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV):
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW):
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW):
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom 10.04.2014 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, 14.09.2016
Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis 09.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 30.04.2014.

Grevenbroich, 14.09.2016
Bürgermeister ....

Der Planungsausschuss der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am 13.09.2016 die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, 14.09.2016
Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.09.2016 hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, 07.11.16
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 08.12.16 als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 08.12.16
Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 86 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, 08.12.16
Bürgermeister .... Ratsmitglied ....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.12.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, 15.12.16
Bürgermeister ....

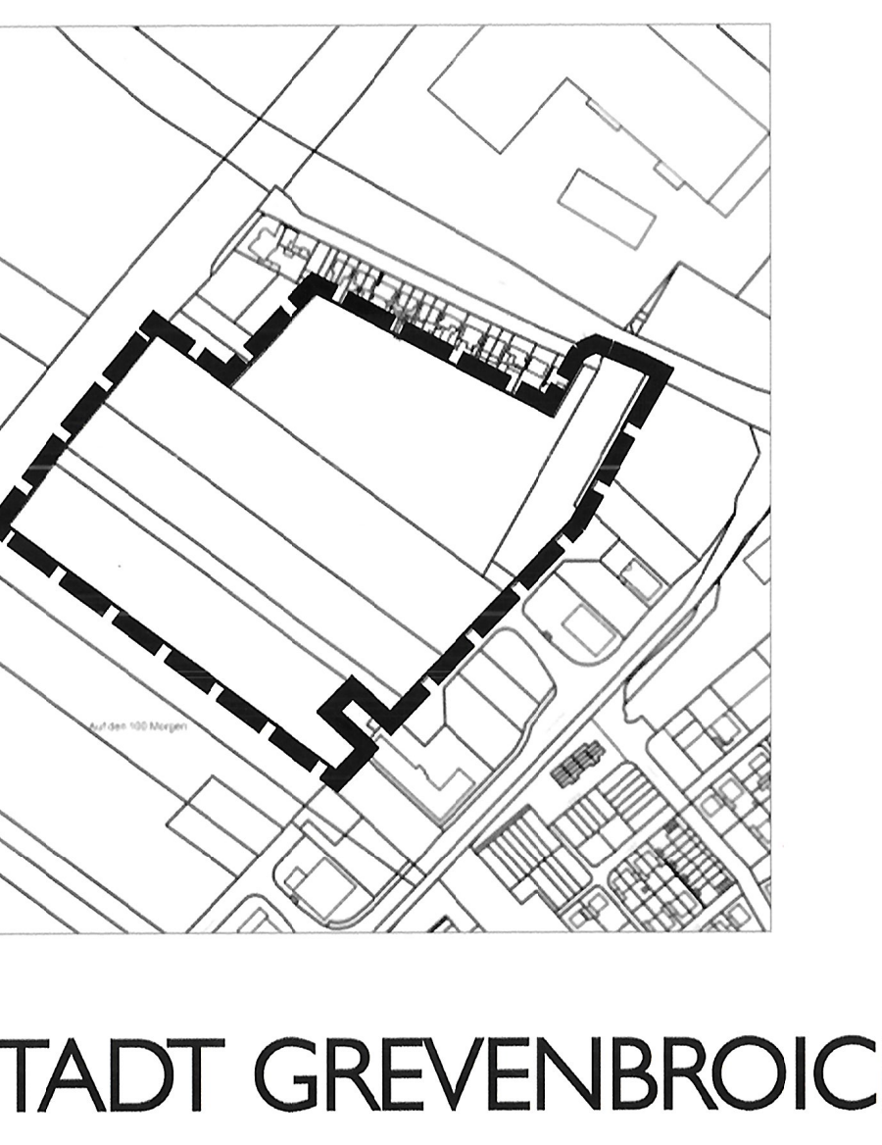
Für den Entwurf:
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, 05.09.16
....

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

Grevenbroich, 06.09.16
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ing.
....

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan K32
Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße

Gemarkung: Hemmerden
Flur: 5
Maßstab 1:500
Stand der Planunterlage: Juli 2016

Verfahren: K32.dwg
Plot-Datei: K32.ps
gez. Claßen 16.08.2016

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.