

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)

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

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

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

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 (GEa)**
 - 1.1.1.5** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEa) die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - 1.1.1.6** Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEa sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.1.7** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEa Einzelhandelsbetriebe und Bordelle sowie bordellartige Einrichtungen unzulässig.
 - 1.1.1.8** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEa die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.1.1.9** Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEa 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 überbauten Grundstücksfläche ist die maximale 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. NNH im DHHN2016. Der Bezugspunkt BZP 2 ist in der angrenzenden Hundhausenstraße verortet und liegt bei 56,33 m ü. NNH im DHHN2016. Für das Gewerbegebiet GE wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 26,00 m über dem Bezugspunkt BZP 1 festgesetzt.

1.1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEa 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, Aufzugbauten, 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 GEa 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.

Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerkporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen luftigen 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 zweckmäßig festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, kräuter-/artenreichen Gras-/ Wiesensmischung aus regionaler Herkunft anzupflanzen und als Krautbaum zu erhalten.

1.1.6.2 Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist eine dreieihige Strauhschicht (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 (Hänf-Birke)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Carpinus betulus (Hainbuche)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
Fraxinus 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 (Eibersche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
Sorbus torminalis (Eibensberg)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 175
tieferwurzeltende Gehölze	
Sträucher	
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)*	Sträucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Cornus sanguinea (Blutroter Hartweige)*	Sträucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Corylus avellana (Gew. Hasel)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)*	Sträucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
Euonymus europaeus (Pflaumerle)	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
tieferwurzeltende 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**
 - Altstätten**
 - 3 Hinweise**
 - 3.1 Bodenkennmale**
 - 3.2 Altstätten**
 - 3.3 Bodenverunreinigungen**
 - 3.4 Bodenverfestigung**
 - 3.5 Einbau bodenfeindlicher Stoffe**
 - 3.6 Verwendung von Mutterboden**
 - 3.7 Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten**
 - 3.8 Abrissbeschränkungen**
 - 3.9 Kampfmittel**
 - 3.10 Erdbebenzone**
 - 3.11 Grundwasserhältnisse und -abseukungen**
 - 3.12 Startregenerföhrung**



GE
0,8 2,4
GH max. 26,00 m ü. BZP1

Gr-0533,00

GEE IV
0,8 2,4
GH max. 15,00 m ü. BZP 2
Gr-0062,00

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEa	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEa	Gewerbegebiet (GFZ) (§ 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe (Höhenbegrenzung)

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 18 BauNVO)
0,4	Gewerbeflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)

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

BauN	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
------	-------------------------

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

StB	Stadtbauwerkflächen
StB	Stadtbegrünungsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 und (6) BauGB)

U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--

Sonstige Planzeichen

BZP	Höhenbezugspunkt
NHN	Normales Null

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

63.07	Gebäude
63.08	Garage
63.09	Flugplatzkategorie
63.10	Kanaldeckel
63.11	Kanaldeckel
63.12	Kanaldeckel
63.13	Kanaldeckel
63.14	Kanaldeckel
63.15	Kanaldeckel
63.16	Kanaldeckel
63.17	Kanaldeckel
63.18	Kanaldeckel
63.19	Kanaldeckel
63.20	Kanaldeckel
63.21	Kanaldeckel
63.22	Kanaldeckel
63.23	Kanaldeckel
63.24	Kanaldeckel
63.25	Kanaldeckel
63.26	Kanaldeckel
63.27	Kanaldeckel
63.28	Kanaldeckel
63.29	Kanaldeckel
63.30	Kanaldeckel
63.31	Kanaldeckel
63.32	Kanaldeckel
63.33	Kanaldeckel
63.34	Kanaldeckel
63.35	Kanaldeckel
63.36	Kanaldeckel
63.37	Kanaldeckel
63.38	Kanaldeckel
63.39	Kanaldeckel
63.40	Kanaldeckel
63.41	Kanaldeckel
63.42	Kanaldeckel
63.43	Kanaldeckel
63.44	Kanaldeckel
63.45	Kanaldeckel
63.46	Kanaldeckel
63.47	Kanaldeckel
63.48	Kanaldeckel
63.49	Kanaldeckel
63.50	Kanaldeckel
63.51	Kanaldeckel
63.52	Kanaldeckel
63.53	Kanaldeckel
63.54	Kanaldeckel
63.55	Kanaldeckel
63.56	Kanaldeckel
63.57	Kanaldeckel
63.58	Kanaldeckel
63.59	Kanaldeckel
63.60	Kanaldeckel
63.61	Kanaldeckel
63.62	Kanaldeckel
63.63	Kanaldeckel
63.64	Kanaldeckel
63.65	Kanaldeckel
63.66	Kanaldeckel
63.67	Kanaldeckel
63.68	Kanaldeckel
63.69	Kanaldeckel
63.70	Kanaldeckel
63.71	Kanaldeckel
63.72	Kanaldeckel
63.73	Kanaldeckel
63.74	Kanaldeckel
63.75	Kanaldeckel
63.76	Kanaldeckel
63.77	Kanaldeckel
63.78	Kanaldeckel
63.79	Kanaldeckel
63.80	Kanaldeckel
63.81	Kanaldeckel
63.82	Kanaldeckel
63.83	Kanaldeckel
63.84	Kanaldeckel
63.85	Kanaldeckel
63.86	Kanaldeckel
63.87	Kanaldeckel
63.88	Kanaldeckel
63.89	Kanaldeckel
63.90	Kanaldeckel
63.91	Kanaldeckel
63.92	Kanaldeckel
63.93	Kanaldeckel
63.94	Kanaldeckel
63.95	Kanaldeckel
63.96	Kanaldeckel
63.97	Kanaldeckel
63.98	Kanaldeckel
63.99	Kanaldeckel
63.100	Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.11.2017 (BGBl. I S. 3204), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauO NRW): Bauordnungsverordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV): Planzeichenverordnung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 198), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (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. 696), zuletzt geändert durch Art. 4 Kulturrechtsänderungsgesetz vom 1.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

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 (3) zur Änderung der Berufsqualifikationsverordnung NRW und zur Änderung der Vorschriften vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1096).

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratamitglied _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratamitglied _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratamitglied _____

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

Grevenbroich, _____
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 _____ Ratamitglied _____

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich, erneut öffentlich ausliegen.

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratamitglied _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____

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

Grevenbroich, _____
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur _____

Ortsverteilung im Maßstab 1:5000

STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan Nr. G 224 "Gewerbegebiet Nordstraße West" Ortsteil Stadtmittel

Gemarkung: Grevenbroich
Flur: 8
Maßstab: 1:500

Stand der Planunterlagen: September 2021
gezeichnet: Borsing