

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 Gewerbegebietes GE die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 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 (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) 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 werden, 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. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 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 (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) 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 werden, 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 Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über den Landschafts- oder mittlere Gelände (BZP 1) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante BZP 1 ist in der angrenzenden Nordstraße verortet und liegt bei 52,70 m ü. NNH im BZP 1. Der Bezugspunkt BZP 2 ist in der angrenzenden Hundhausenstraße verortet und liegt bei 52,33 m ü. NNH im BZP 2.

1.1.2.2 Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen sind die NNH-Höhen der im Grenzbereich des Baugrundstückes zur angrenzenden Verkefährten markierten Bezugspunkte BZP 1 und BZP 2. Grundstücksbezogen sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

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

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

1.1.2.5 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 achtsamer zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerstreuauflage vorzusehen. Davon ausgenommen sind die relevanten Dachflächen, soweit sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieressourcen, für erforderliche haushaltliche Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Tageslicht-Belichtungsterminals oder für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen)) genutzt werden.

1.1.5.2 Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder anderen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbelag) 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 anzupflanzen und als Krautausläufe zu erhalten.

1.1.6.2 Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist eine drehstabile 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 (Hängebirke)	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 (Eberesche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
	Sorbus torminalis (Elsbeere)*	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 17
	* liefwurzende Gehölze	
Sträucher	Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)*	Sträucher, 2 x v., im Container 60 - 100cm
	Cornus sanguinea (Blutdorn-Hortiege)*	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 (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
	* liefwurzende Gehölze	

3.12 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 i. V. m. dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

3.13 Gesetze sowie untergesetzliche Normen

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

3.14 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.

3.15 Glasfassadenregelungen

Im Geltungsbereich befinden sich Glasfassaden der Firma Vodafone GmbH (ehemals ISB) / ehemals Arco AG & Co. KG. Die durchschnittliche Verlegetiefe der Kabel- und Rohrleitungen beträgt ca. 0,75 m (ausgenommen von z.B. Spülbrunnen oder Pressungen). Die allgemeinen Vorschriften (Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH) sind zu beachten und einzuhalten.



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 _____ Ratmitglied _____

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 _____

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

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratmitglied _____

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 Planungsausschusses der Stadt Grevenbroich vom _____ geändert worden.

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratmitglied _____

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. m. § 7 und § 41 GO NRW am _____ als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 69 BauO NRW i. V. m. § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, _____
Bürgermeister _____ Ratmitglied _____

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 _____

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000