Bebauungsplan Nr. K 27 1.vereinfachte Änderung der 1. Änderung
"Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen"

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Absatz 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, sofern es sich um selbstständig geführte Lagerhäuser und Lagerplätze ohne direkten Bezug zu dem sonstigen Gewerbebetrieb handelt.

(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 § 6 a und 1 Absatz 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen zum Verkauf an letzte Verbraucher in allen Baugebieten grundsätzlich unzulässig.

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

(1.5) Gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Baugebieten GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10, GE 11, GE 12, GE 13 die Anlagen grundsätzlich zulässig. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass von dem Betrieb oder von der Anlage keine Boden- oder Grundwasserverschmutzung ausgeht.

(1.6) In allen Baugebieten sind Anlagen und Betriebe der Tätigkeiten/Anlagen/Betriebsarten gemäß Anhang 1 der Abstandserlass des MUNV / 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Darüber hinaus sind in allen Baugebieten folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 VO Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:

200 Kleintierhaltung
203 Anlagen zum Schneiden, Lagern oder zur Raffination von Hochstammobst
204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinenküchen, Catering-Betriebe)
207 Fischverarbeitungsbetriebe, insbesondere zur Beseitigung von Unfallquallen
216 Großbäckereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221 Anlagen zur Rückgewinnung von Reifen kleiner wenger als 50 kg jährlich Kautschuk eingesetzt werden

In allen Baugebieten sind die Anlagen und Betriebe der Anlagenklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, welche mit einem(*) gekennzeichnet sind, nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einer Betriebsanlage stehen, oder von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schützbedürftige Bebauung ausgehen.

(1.7) Gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO werden für das Plangebiet der 1. Änderung folgende Ausnahmen festgesetzt:
Einzelhandelsbetriebe, die aus Gewerbebetrieben hervorgehen, auf den Hundert Morgen 1. Änderung Emissionskontingenten (LEK) zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_EK weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_EK tag dB(A)	L_EK nacht dB(A)
GE1	62	47
GE2a	62	45
GE2b	62	45
GE3	60	45
GE4a	60	45
GE4b	57	42

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsvorschriften zum Schutz der Nachbarschaft) die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionsortbezogenen oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (lt. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Hinweis: Grundlage der Festsetzung ist die DIN 45691. Die DIN-Vorschriften liegen bei der Stadt Grevenbroich zur Einsicht bereit.

(1.8) In allen Baugebieten sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse 1 (200 m) bis 5 (1000 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Seveso-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Ausgabe 2005" des Ausschusses vom 16. Oktober 2005 der SPK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung der Arbeitsmg" (SPK-Störfall-Kommission, TAA-Technische Ausschuss für Anlagensicherheit) herleiten gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-VO bei oder ereignen sich oder gelagert werden sollen, welche die Ausweisung von Gebieten nach § 3 Absatz 5 c BImSchG oder § 50 Satz 1 Halbsatz Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgenommen sind darüber hinaus in allen Baugebieten Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche in denen gefährliche Stoffe mit direkten physikalischen und toxischen Eigenschaften bei oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.

Hinweis: Die Störfall-Kommission (SPK) ist eine nach § 51 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) eingerichtete für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gebildete Kommission. Der Technische Ausschuss für Anlagensicherheit (TAA) ist ein nach § 31a Bundes-Immissionsschutzgesetz beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gebildetes Gremium. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) wurde von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates erlassen.

(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.
Hinweis: Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten in m ü. NHN, die an der Straßenmitte der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zu der Ebene zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Die Höhenpunkte in m NHN sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch Interpolation zu ermitteln.
Die festgesetzte Höhe eines Gebäudes gilt der Höchste Punkt der Außenkante Dachhaut des Gebäudes.

(3) Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

(3.1) Die in den Baugebieten GE 2a, GE 2b, GE 3, GE 4a und GE 4b festgesetzten Nutzungen dürfen bis zur Anbindung und Widmung der öffentlichen Straßenfläche an das Gewerbegebiet Gelbgießerstraße/Hermann Wagner Straße nicht verwirklicht und entsprechend der textlichen Festsetzung (9.1) zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes baulich fertig gestellt sein.

(3.2) Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 4 als Schutzstreifen der 110 KV-Leitung ist eine unabgeschlossene Bauweise bei den Grundstücken gemäß den festgesetzten überbaubaren Grenzen zulässig, wenn die Gewährung der Leitungsrechte für die Nutzung und dem zulässig, wenn die unterirdische Verlegung der 110 KV-Leitung von Versorgungsträger ab abgeschlossen bestätigt wird. Bei Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzone der 110 KV-Leitung sind Anlagen innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Leitung entsprechend den folgenden Hinweisen und in Abstimmung mit der RWE Transportnetz Strom GmbH als Versorgungsträger zulässig.

Hinweise: Die Errichtung und Ausgestaltung des festgesetzten Lärmschutzwalls im Bereich des Schutzstreifens ist im Vorfeld mit der RWE Transportnetz Strom GmbH abzustimmen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Aufforderungen vorgenommen werden, die eine Endeschutzhöhe von maximal 3,00 m Höchsten (i.a. beispielhaft Sträuchlein, Ziersträucher, Rhododendren) Abstand zu der Leitung gewährleisten. Bei Bauten und Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Leitung gelten bereits die Bauten auf seine Kleiner durchzuführen bzw. zu verankern. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Bedingung nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH ermächtigt, den entstandenen Schaden und die Kosten des Eigentümer/Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Mastenstandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefährdende Maßnahmen sind unterlassen.

Von der einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dieser sind die RWE Bauunterlagen (Lageplänen und Schnittzeichnungen) rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Stellungnahme bzw. Stellungnahme über den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

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

(4.1) In der im Bebauungsplan nach landeseinheitlichen Vorschriften als "Gewerbeeinheit" bezeichneten Fläche sind nur offene, überdachte Stellplatzanlagen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.

(4.2) Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen zum "Gewerbeeinheit" darf 75 % nicht überschreiten.

(5) Nebenanlagen
(§ 23 Absatz 5 BauNVO i.V.m. § 14 Absatz 1 BauNVO)

In der im Bebauungsplan nach landeseinheitlichen Vorschriften als "Gewerbeeinheit" bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

(6) Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

(6.1) In den Baugebieten GE 2a, GE 2b, GE 3, GE 4a und GE 4b sowie auf der Ausgleichsfläche A1 ist ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche GFL 1 zugunsten der Stadt Grevenbroich/des Versorgungsträgers festgesetzt.

(6.2) Auf der im Baugebiet GE 4a und GE 4b sowie auf der südwestlichen Ausgleichsfläche A1 angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche GFL 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen, Einfriedungen und mögliche Anpflanzungen mit dem Ziel der Gewährung des Zugangs zum Schutzstreifen der Leitung der RWE Transportnetz Strom GmbH als Versorgungsträger zur Prüfung und Sicherungsmahne vorzulagen.

(6.3) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche GFL 4 wird als Schutzstreifen der temporär noch bestehenden 110 KV-Leitung zugunsten der Stadt Grevenbroich/der RWE Transportnetz Strom GmbH als Versorgungsträger festgesetzt. Nach erfolgter unterirdischer Verlegung der Leitung ist die GFL 4 als Geh- und Fahrrecht zugunsten anliegender und entlich erreichbar. Bei zu diesem Zeitpunkt gelten die Vorgaben gemäß (3.2) der textlichen Festsetzungen.

(7) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(7.1) Grünfläche der Baugebiete
Auf den Grünflächen der Baugebiete sind die Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück sind mindestens 30% dieser Grünflächen mit Strauch