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 grundwasseraufführende 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 Grundwasserverunreinigung 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 (LEK) 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/Um²]	
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 (DK) der einzelnen Teilflächen durch L(DK)+L(DK,zus) ersetzt werden.

Beispiele: X=3232624,97 / Y=6967296,95

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

(1.8) Gliederung nach Abstandserlass

Im **GE1** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhanges des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl.d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Vorsorgeschutz - V - 3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im **GE2** sind lärmintensive Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI 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 genehmigungsbedürftigen Betriebsarten der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad auch ausnahmsweise nicht zulässig:

200	Kleinkeramiken
201	Verbrennungsmotorenprüfstand für den Einsatz von Altöl oder Dieselgas mit einer Feuerungswärmeleistung bei weniger als 1 Megawatt
203	Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kartoffelbrei, Cerealienbetriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großdeckereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Ruderbewaschung 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 einem 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 Grundstückseinkauf 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 tangierenden öffentlichen Grünfläche ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche zugunsten der Stadt Grevenbroichder Versorgungsträgers festgesetzt.

(5) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(5.1) Grünflächen der Baugebiete

20% des Bebauungsgrundstückes sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Je Grundstück sind mindestens 30% dieser Grünflächen mit Strauchgehölzen oder kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen, wobei mindestens zur Hälfte standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden (Pflanzliste A). Pro überschriebene 100 m² zusammenhängende Grünfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen (Pflanzliste A2/A3).

(5.2) Private Stellplatzanlagen

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Erstbepflanzung 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 durchgrünender 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 (Strauchen: 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 (Pflanzliste A1-A3). Innerhalb eines Pflegezeitraumes von 3 Jahren sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

(6.2) 30% der Maßnahmenfläche M2 ist als flächenhafter Strauchbestand (Zielbiotop: Gebüsch/Feldgehölz) mit mindestens 1 Pflanze je angefangener 1 m² Gesamtfläche, in Gruppen von 4 bis 7 Pflanzen einer Art) oder als Baumgruppen zu entwickeln. Es sind standortgerechte, lebensraumtypische Arten zu verwenden (Pflanzliste A1-A3). Innerhalb eines Pflegezeitraumes von 3 Jahren sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen. 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 sylvestris (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

A4: Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche (Höhe < 8 m)

Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Trauben-holunder)

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 (.S.)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory' (Esche (.S.)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedenmeer Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde (.S.)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde (.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 der Umwandlung von Ackerflächen zu standortgerechten Waldflächen festgesetzt und als externe Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dient Bebauungsplan 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) Gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und für allgemeine Bürotäume 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) Am 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 Schallpegeldifferenzen laut Luftschallschutzmaß 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 usw.).

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.

Hinweis:

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, südstädtischen Gebäudeseite angeordnet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte eine vom Offen- der Fenster unabhängige Luftungseinrichtung 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

Hausgeschlossen haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollen Bauteile wie Erdgeschosssöcken oder Garagenrohren 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 aufbretende 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 ...sind hingewiesen. Bei der Behandlung des anstehenden Oberbodens sind die Grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenzwischenbeimieg, Bodenbedeckung) zu beachten. Die Einmischung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächenparend 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 Leuchtmöpfer 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 DGX 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 überstegen, ist vorab eine Abstimmung mit der Wehrbereiche-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 Gemeinde Kaarst zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

(13) Anbauverbote- 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 Bauleitplanes relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 — Ratsmitglied

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 — Ratsmitglied

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

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 — 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 ..... als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ...
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, ...
Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Grevenbroich, ...
Bürgermeister

Für den Entwurf :
Fachbereich Stadtplanung / Bauordnung der Stadt Grevenbroich

Grevenbroich, ...
Bürgermeister

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

Grevenbroich, ...
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.pc
gez. Claßen 16.08.2016

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

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

- MI1 Kerngebietsgebiet (§ 7 BauNVO)
- MI2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MK Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- (0,4) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- BMZ Baumassenzahl (BMZ) (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 17(4) und § 16 BauNVO)
- II als Höchstgrenze
- II-III als Mindest- und Höchstgrenze
- II als zwingende Vollgeschosse
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- WH Traufhöhe (wenigstens)
- gegliederte Straßenfronteigung in m NHN
- OK Oberkante der baulichen Oberkante (Höchstgrenze)
- Vhs Vollmaßnahmen

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)
- ED nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- DH nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)
- DE nur Einzeln- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- DHE nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

- öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Reitbahnweg
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Abfalgrung

Flächen für Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen, die für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlicher Funktion, z.B. Wasserrückhalte-becken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen, Stückchen und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzbäume Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Gem Gemeinschaftsanlagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- WBV Wasserversorgungsanlagen
- P private Parkfläche
- GEHREN Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten:

- ver der Anlieger
- bl der Allgemeinheit
- c der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung beschränkt bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzeldenkmäler Lückenhafte Culturdenkmäler die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.V.B. Lärmschutzwall
- siehe textliche Festsetzungen
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen drückendes Grundwasser im Sinne des BImSchG, i.V.B. Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Rasiapunkt
- Gerätezuordnungsberaung gemäß DIN 45691
- A Ausgleichsfläche

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 30° Dachneigung
- Firstrichtung
- s. textliche Festsetzungen Angabe in Angabe
- Gliederung
- Dachgarage
- Garage
- FD Flachdachkamine
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- Bäume, nummeriert
- Vorhandenbäume/Anfertung nummeriert
- öffentliche Besucherverkehrsfläche
- Bushaltestelle
- siehe Hinweis Immissionsschutz
- Zuordnung von Gebäudeflächen zu Blockbauten Grundstücksflächen

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Garage
- Bösch