RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Nettetal, den

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, mit Ausnahme der nach dem errichteten baulichen Anlagen und erfolgten Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtplanung -

Nettetal, den

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Nettetal am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt Nettetal stimmte am heutigen Tage diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Nettetal, den

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am heutigen Tage in der - durch Eintragungen geänderten - Fassung vom Rat der Stadt Nettetal als Satzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss des Rates vom nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf folgende Vorschriften hingewiesen:
- § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB
- § 215 Abs. 1 BauGB
- § 7 Abs. 6 GO

Dieser Bebauungsplan hat am heutigen Tage Rechtskraft erlangt.

Nettetal, den

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen. Oberer Bezugspunkt bei Pultdächern ist die jeweils höhere Traufkante.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m, sowie
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise muss einseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser errichtet werden.

4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Sonstige Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 30 cbm Rauminhalt und 2,3 m Höhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze für den motorisierten Verkehr auch in den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen im gesamten Allgemeinen Wohngeiet WA1 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA6 sind Carports, Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet WA6 innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind baurechtlich erforderliche Stellplätze und Carports ausnahmsweise in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie nachhaltig begrünt werden. Die Fahr- und Stellflächen sind nur mit Rasengittersteinen, Rasenwaben, Rädergassen oder Schotterrasen zu befestigen. Rasengittersteine und Rasenwaben müssen einen bepflanzbaren Anteil von mindestens 40 % aufweisen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der festgesetzten Bereiche sind Ein- und Zufahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

7 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung Energieversorgung (Ev) sind Anlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme sowie Ladestationen für E-Mobilität zulässig. Zulässig sind Gebäude bis 100 cbm Rauminhalt und 3 m Höhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstellen.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die ausgewiesenen Flächen für Versickerungsanlagen einzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

Das auf den Dachflächen sowie auf den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zu versickern. Zu diesem Zweck sind Versickerungsanlagen/Rigolen mit einer Fläche von mindestens 7 von Hundert der in Anspruch genommenen Grundfläche des Baugrundstücks und einer Tiefe von 2,0 m anzulegen. Hierzu ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Viersen erforderlich. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen der Minderung von Versiegelung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Dachbegrünung, Regenwassernutzung) nachgewiesen wird, dass geringer dimensionierte Anlagen für die vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ausreichend sind.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt sind Stellplätze für gemeinschaftliche Mobilitätsangebote sowie Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung über Stellplätze für die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 zulässig.

11 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Die besonders gekennzeichneten Bereiche (Vorgartenbereiche, Flächen zur Anpflanzung von bodenbedeckender Vegetation) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- Fahr- und Stellflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Abdeckungen aus mineralischen Substraten wie Schotter, Kiesel und dergleichen sind nicht zulässig.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 18 Bäume der Arten der nachstehenden Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen ist eine mindestens 6 m² große, offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestbreite von 2 m und eine 12 m³ große Baumgrube vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen sind offene Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen. Bei der Planung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumscheiben eingehalten wird. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Telekommunikations- und Versorgungsleitungen erforderlich.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung A sind mit einer mindestens einreihigen Hecke aus heimischen bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen der Arten der nachstehenden Pflanzliste III zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden. Die festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung A dürfen für Zuwegungen auf die Flächen für Versorgungsanlagen jeweils auf max. 1,5 m unterbrochen werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung B sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen der Arten der nachstehenden Pflanzliste III zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden. Mittig ist im Abstand von höchstens 5 m ein Laubbaum der Arten der Pflanzliste II anzupflanzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung C sind mit einer mindestens einreihigen Hecke aus heimischen bodenständigen Laubsträuchern und -bäumen der Arten der nachstehenden Pflanzliste III zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden. Mittig ist im Abstand von höchstens 5 m ein Laubbaum der Arten der Pflanzliste II anzupflanzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung D sind als offene, extensiv genutzte Wiesenflächen mit feuchten und trockenen Lagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat hat unter Verwendung einer zertifizierten Saatgutmischung für Regio-Saatgut, Produktionsraum 1 (Norddeutsches Tiefland) und Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit mindestens 30% Wildkräuteranteil zu erfolgen.

Pflanzliste I: Straßenbäume

Feld-Ahorn *Acer campestre* in Sorten (beispielsweise 'Elsrijk')
Erle *Alnus* ssp. In Sorten (beispielsweise ‚Alnus x spaethii')
Hainbuche *Carpinus betulus* in Sorten (beispielsweise 'Frans fontaine')
Winterlinde *Tilia cordata* in Sorten (beispielsweise ‚Greenspire')
Ulme *Ulmus* ssp. In Sorten (beispielsweise 'Lobel')

Pflanzliste II: Standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Traubeneiche Quercus petraea
Stiel-Eiche Quercus robur
Eberesche Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium
Ulme Ulmus ssp. in Sorten (beispielsweise 'Lobel')

Pflanzliste III: Sträucher, Hecken

Hasel *Corylus avellana*	Weißdorn *Crataegus monogyna*
Rotdorn *Crataegus laevigata*	Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*	Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*	Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*	Rotbuche *Fagus sylvatica*
Hainbuche *Carpinus betulus*	Liguster *Ligustrum vulgare*
Feld-Ahorn *Acer campestre*	

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Hochstämme im Straßenraum: 4xv, mit Ballen, StU mind. 20-25 cm; bei *Acer campestre* mind. 3xv, mit Ballen StU mind. 18-20 cm.

Übrige Hochstämme: 3xv, mit Ballen, StU mind. 16-18 cm.

Sonstige Gehölze: Heister 1xv, Höhe mind. 100 cm, Pflanzabstand max. 50 cm
Sträucher 2xv, Höhe mind. 100 cm, Pflanzabstand für Reihen und Gehölze in der Reihe 100 cm

Die Pflanzmaßnahmen sind mit der Stadt Nettetal abzustimmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Geschosse

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Stellplätze

Die Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Nettetal in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans geltenden Fassung sind zu beachten. Davon abweichend wird die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA3 auf 1 Stellplatz je Reihenmittelhaus und im Allgemeinen Wohngebiet WA4 auf 1,5 Stellplätze je Kettenhaus festgesetzt. Die Zuordnung baurechtlich erforderlicher Stellplätze zu Stellplätzen innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt ist zulässig.

Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Solar- und Photovoltaikelemente sind zulässig.

Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 6 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Das Begrünungssubstrat für die Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages eingeführten Fassung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn vorzusehen (FLL-Richtlinie, siehe Punkt 10. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Solar- und Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Gewölbte Dächer, Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Grundstücksgestaltung

Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

Innerhalb der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind sie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen

Innerhalb der im Bebauungsplan als Vorgarten festgesetzten Bereiche sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken aus laubtragenden standortgerechten Sträuchern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zäune und Mauern sind unzulässig.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen als Hecken oder als Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sichtschutzeinflechtungen oder -verkleidungen der Drahtzäune sind nicht zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert oder sie aus technischen Sicherungsgründen erforderlich sind und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzprüfung Stufe I zum vorliegenden Bebauungsplan führt Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße und Verbote vor und während der Bau- und Erschließungstätigkeiten auf, bei deren Beachtung artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Für die ebenfalls aufgeführten Handlungsempfehlungen wird eine Umsetzung empfohlen.

Vor Beginn des Abrisses ist das Gebäude an der Steyler Straße durch eine fachkundige Person nochmals auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei Funden unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten zurückzustellen, bis ein Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

Die Gestaltung der Außenbeleuchtung auch während der Bau- und Erschließungsphase sollte blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich mit geringem UV- und Blaulichtanteil (wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht) vorgenommen werden. Die Lichtmenge und -streuung sollten gering gehalten werden, z. B. durch die Verwendung voll-abgeschirmter Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installiertem Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Lichtpunkthöhen sollten grundsätzlich niedrig gehalten werden.

Pflanzmaßnahmen

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Abstände nach dem Nachbarschaftsrecht NRW einzuhalten (§41-43 NachbG NRW).

Pflegemaßnahmen

Die Hinweise des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Anlage und Pflege sind zu beachten.

Externe Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind ökologische Kompensations-Maßnahmen gemäß § 30 ff LNatSchG erforderlich. Aus einer Maßnahme zum Umbau des ca. 60-jährigen Kiefernbestandes in einen Traubeneichenbestand auf einer 8.100 m² großen Fläche in der Gemarkung Kaldenkirchen, Flur 28, Flurstücke 11, 13, 14 und 15 werden 24.300 ökologische Wertpunkte in Ansatz gebracht. Für den durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriff in den Naturhaushalt wurde ein Defizit von 23.325 ökologischen Wertpunkten ermittelt. Das Defizit kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Bodenschutz

Bodenschäden sind durch Beschränkung von Befahren, Baustofflagerungen etc. ausschließlich auf zu überbauende Flächen soweit möglich zu mindern.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Bei Tiefbaumaßnahmen ist eine abfallrechtliche Einstufung des Aushubmaterials erforderlich. Die ordnungsgemäße Wiederverwendung oder Entsorgung obliegt den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Einer Verwertung ist dabei Vorrang vor einer sonstigen Entsorgung einzuräumen.

Denkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Stadt Nettetal als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

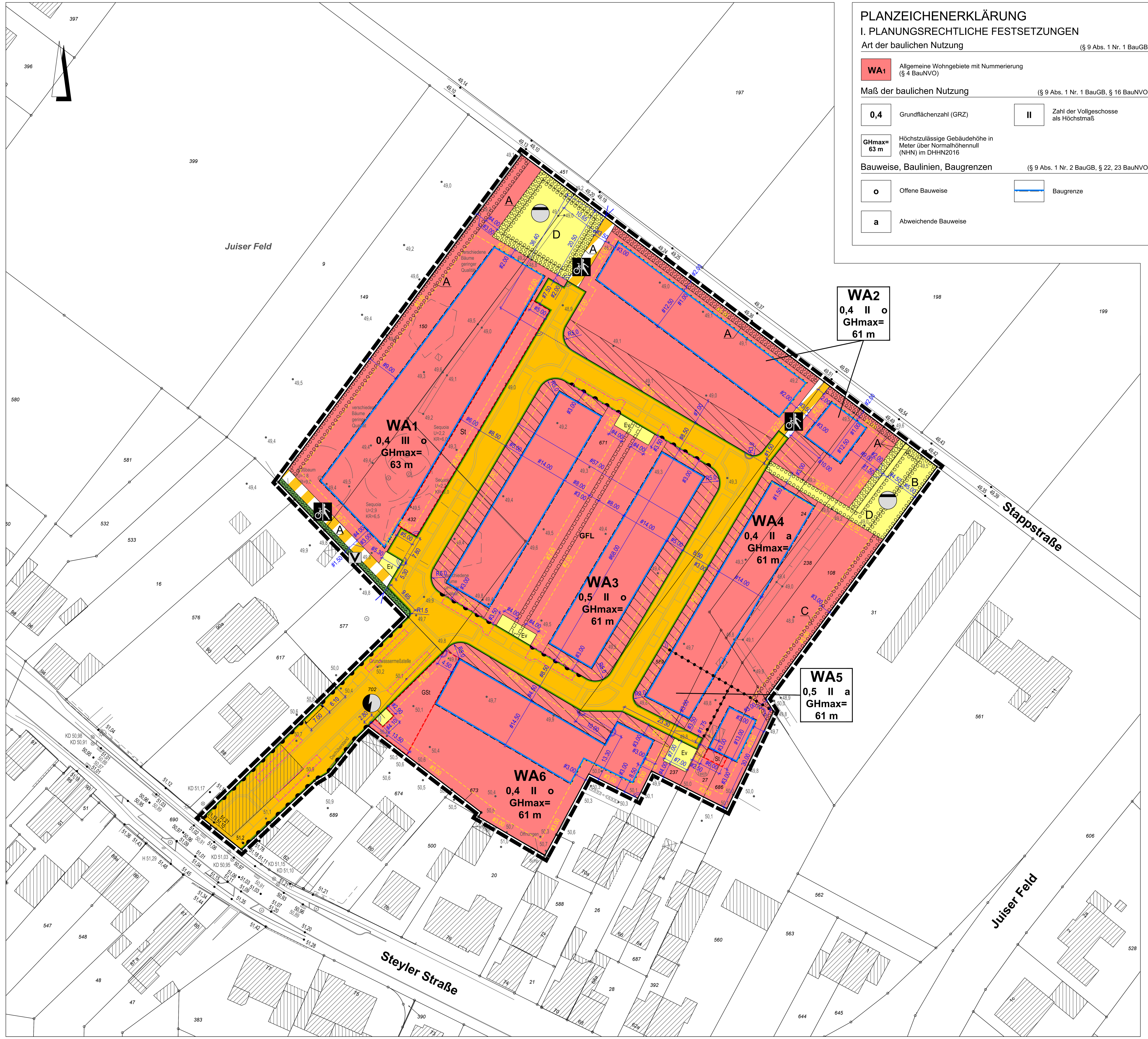
Von den Vorgaben des Erlasses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.5.1998), Punkt 11.3 kann abgewichen werden, wenn Unterkellerungen von Gebäuden auf angrenzenden privaten Grundstücken wasserdicht ausgebildet werden und sichergestellt wird, dass bei einem Überstau von Versickerungsmulden angrenzende private Grundstücke ausreichend vor austretendem Wasser geschützt sind. Eine Aufnahme des überschüssigen Niederschlagswassers muss höhentechnisch vorrangig durch die Verkehrsflächen gegeben sein.

Einsicht von DIN-Normen

Die in diesen Festsetzungen genannten DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Nettetal, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Lobberich, Doerkesplatz 11 in den Räumen 306, 307 und 321, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rechtskraft

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Ka-283 "Modellsiedlung Juiser Feld" tritt die Satzung "Kaldenkirchen Wasserstraße" gemäß § 34 BauGB für dessen Bereich außer Kraft.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GHmax= 63 m — Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze
a — Abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- Fußweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser
Ev — Zweckbestimmung: Energieversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

z.B. A — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

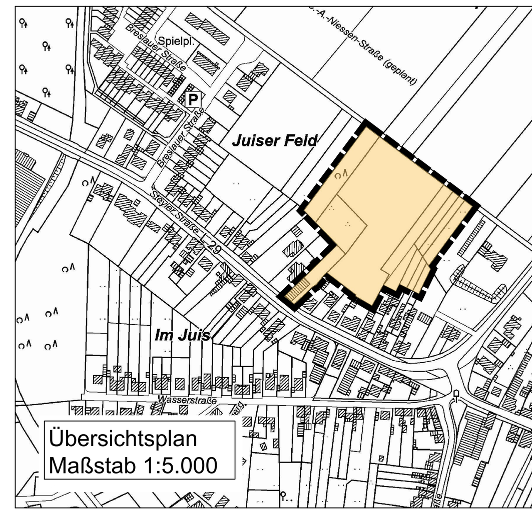
St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Zweckbestimmung: Stellplätze
GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
GFL — Mit Geh- und Fahrradfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsräger
Vorgartenbereich (Fläche zur Anpflanzung von bodendeckender Vegetation)
Flächen für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Verkehrsflächen (magenta Umrandung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
#2.00 — Flächen für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (gelbe Umrandung) mit paralleler Bemaßung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Grundstücksgrenzen
Parallele Vermaßung
Lineare Vermaßung
Geradheitszeichen
Rechtwinkligkeitszeichen
Hinweis auf geometrische Eindeutigkeit

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Geplante Fahrbahn, Stellplätze, Baumscheiben, Sickermulde etc.



Übersichtsplan
Maßstab 1:5.000

Nettetal
SEEN. STADT. UND MEHR

Bebauungsplan Ka-283

"Modellsiedlung Juiser Feld"
Entwurf

Gemarkung: Kaldenkirchen Flur: 9
Maßstab: 1:500 Stand: 29.11.2023

Ausfertigung