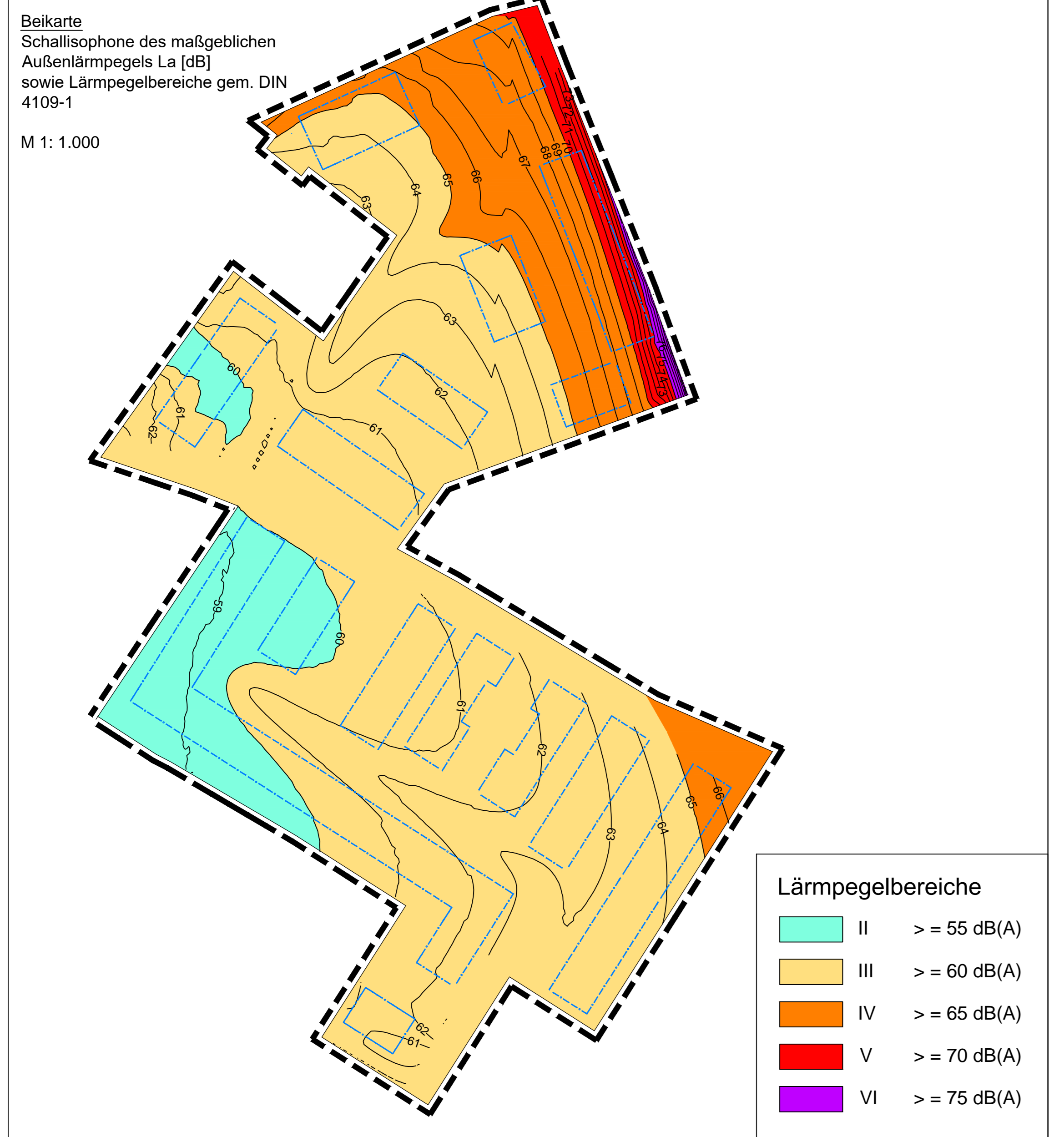


WA 1		WA 2		WA 3		WA 4	
II	0,4	II	0,4	III	0,4	II	0,4
O	2 Wo	O	-	O	-	O	-
FD / SD / PD		FD / SD / PD		FD / SD / PD		FD / SD / PD	
SD, PD	WH 4,5 GH 10,0	SD, PD	WH 4,5 GH 10,0	SD, PD	WH 7,5 GH 11,5	SD, PD	WH 4,5 GH 10,0
FD	WH 9,0 GH 11,0	FD	WH 9,0 GH 11,0	FD	WH 11,0 GH 13,5	FD	WH 9,0 GH 11,0

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
- WH max. Wandhöhe als Höchstmaß
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Bauweise überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - P Privatstraße
 - F+R Fuß- und Radweg
 - F+R+W Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg mit beidseitigem Verkehrsgrünstreifen
 - Gr+R Wirtschaftsweg mit beidseitigem Verkehrsgrünstreifen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Abfallbehälter
 - Offentliche Grünfläche
 - Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - St = Stellplatz
 - Ga = Garage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**
- Gebäude lt. Kataster
 - Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)
 - Bestehende Flurstücksgrenze
 - Bestehende Flurstücknummer
 - Bestehende Flurgrenze
 - Höhentage lt. NNN
- Kennzeichnungen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, und
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahme zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Behältergewerbes,
 - Anlagen für Verwertungen
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1** Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Städtebauplanung festgelegt.
- 2.2** Die Traufhöhe ist die Schräglinie der Außenseite des aufstehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachkante und die Firsthöhe ist die obere Dachkante. Für Putzschichten gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigen und die Firsthöhe als Höchstmaß für die höhere Wand. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Höchstmaß einer Außenwand.
- 2.3** Innerhalb der Teilfläche WA - sind Staffelfestsetzungen bei Gebäuden mit Flachdach nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückgesetztes oberes Geschoss.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe von 15,0 m von der Straßengrenze aus betrachtet und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe eingerichtet werden.
- In allen Wohngebieten gilt, dass Längs- und Rückseiten von Garagen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten müssen. Die entstehenden Abstandsflächen sind durch Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen.
- 4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1** Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schallbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.
- Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind in Abs. 2.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der Maßgeblichen Außenlärmpegel, die in der Beikarte zur Plankarte dargestellt sind, ergeben sich Anforderungen an das gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} der Außenbauteile nach der darin genannten Gleichung (6):
- R_{w,ges} = La - KRaumart
- mit
- KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 - KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 - La Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 - R_{w,ges} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
- Hierzu ist der rechnerische Schalldämmwert unter Berücksichtigung der Raumeigenschaften, Nutzungsart und gewählten Bauweise zu ermitteln. Er muss durch geschlossenen Fenstern die Raumfüllung gewährleistet und die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Bauteile im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- 4.2** Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nach LN > 45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumfüllung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- 4.3** Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmrisikofaktoren geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbeurteilung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- 4.4** Außenbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel L_a > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung baulicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_a von 60 dB(A) tags eingehalten wird.
- 5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**
- 5.1** Innerhalb der Teilfläche WA - sind bei Gebäuden mit Satteldach Dachanschnitte und bei Gebäuden mit Putzsch-Terrassen und Freisitze entlang der nordwestlichen Gebäudesseite unzulässig.
- Alle weiteren textlichen Festsetzungen erfolgen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplänenwurfs.



Hinweise

Denkmalpflege
Bei Aufträgen archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Stadt Nettetal als Untere 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 Endausbau außergewöhnliche Verfallformen auf oder werden verfallene Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kampfmittelbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erläuterungen mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsbestimmung empfohlen.

Beseitigung von Niederschlagswasser
Das in den Baugeländen anfallende Niederschlagswasser auch der überbauten und versiegelten Flächen ist über die bebaute Bodenzone zu versickern.

Einrichtung 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 320, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Änderungen vorgenommen wurden.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungenfassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungenfassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungenfassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungenfassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamNVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungenfassung.

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass

- die Darstellung mit dem amtlichen Katastralschichtwerk () übereinstimmt,
- 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 ermittelten baulichen Anlagen und erdigen Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtplanung -

Nettetal, den

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, mit Ausnahme der nach dem ermittelten baulichen Anlagen und erdigen 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 Aufteilung dieses Bebauungsplans.

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

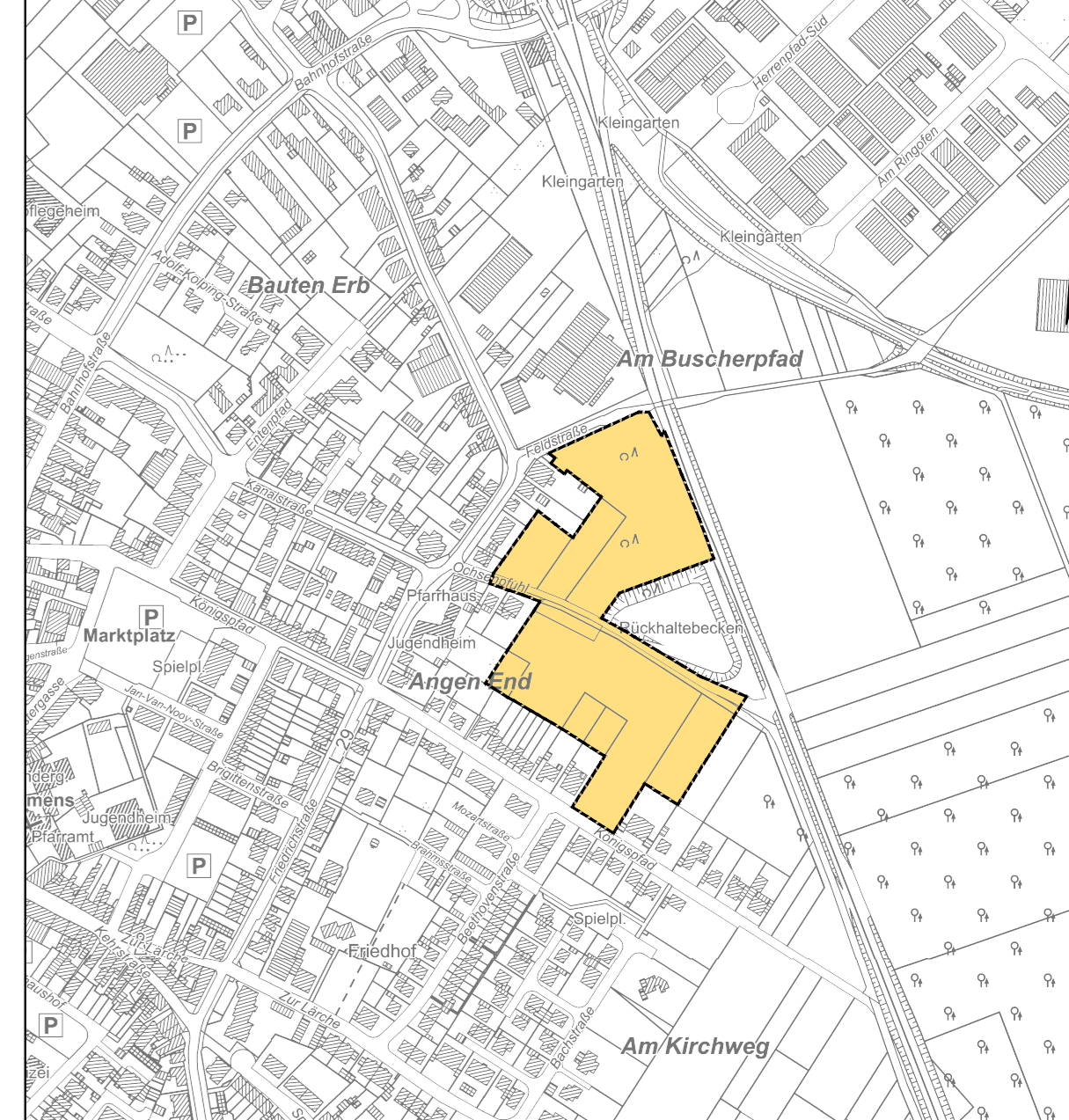
Nettetal, den

Bürgermeister Ratensmitglied

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

Nettetal, den

Der Bürgermeister



Nettetal
SEEN, STADT, UND MEHR.

Stadt Nettetal
Stadtteil Kaldenkirchen

Bebauungsplan Ka-268
"Feldstraße/Königspfad" VORENTWURF

Gemarkung: Kaldenkirchen
Flur: 15, 24
Maßstab: 1:500

Ausfertigung