

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV.NRW. S.444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.- November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

VERFAHREN

Planverfasser

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung -

Nettetal, den

Es wird bescheinigt, dass
1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis () übereinstimmt,
2. 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 Stadtentwicklung und Stadtplanung -

Nettetal, den

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Nettetal am die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.

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 Ratsmitglied

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

Nettetal, den

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am heutigen Tage 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 Bebauungsplans 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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich folgende Nutzungsart festgesetzt:

SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung“ (SO) sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächenigkeit nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach der unten beigefügten Nettetaler Sortimentsliste zulässig.

Der Umfang der zentren- und nichtzentrenrelevanten Randsortimente gemäß Nettetaler Sortimentsliste wird in der Summe auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.2 Nettetaler Sortimentsliste

Die beigefügte Sortimentsliste dient der Definition der nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nettetal aus dem Jahr 2024.

Zentrenrelevante Sortimente

Nr. nach WZ 2008¹ Bezeichnungen nach WZ 2008

Nahversorgungsrelevante Sortimente

47.1/47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
47.73 Apotheken
47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

47.71 Bekleidung
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
aus 47.64.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)

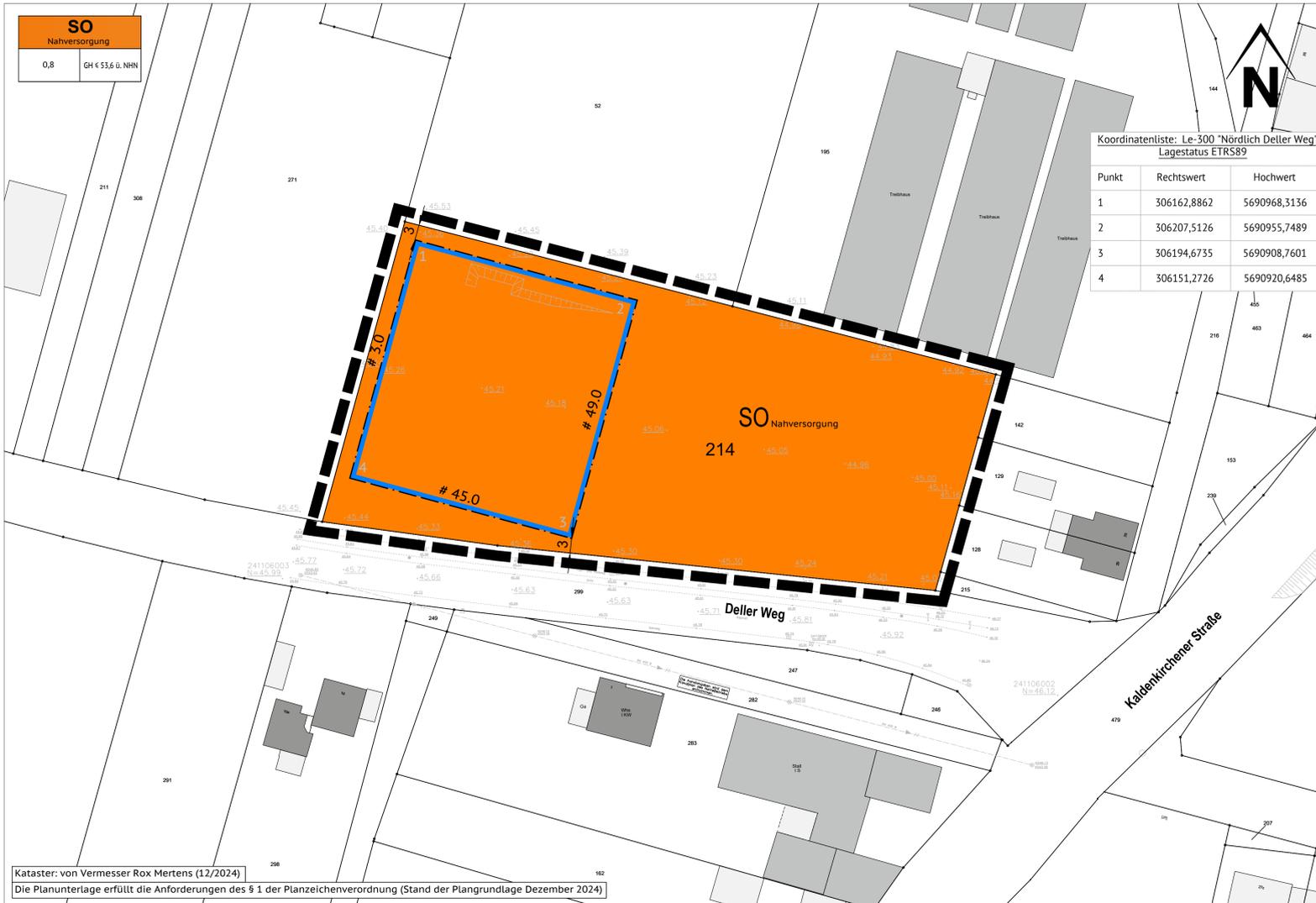
47.61.0 Bücher
47.62.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.51.2 Schreib- und Papierwaren, Schutz- und Büroartikel
47.65 Spielwaren und Bastelartikel
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63 Ton- und Bildträger
47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42 Telekommunikationsgeräte
47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
aus 47.76.1 Blumen
aus 47.51 Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.74 medizinische und orthopädische Artikel
47.77 Uhren und Schmuck
47.78.1 Augenoptiker

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nr. nach WZ 2008¹ Bezeichnungen nach WZ 2008

aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Campingartikel
aus 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1 Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.51 Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.53 Vorhänge, Gardinen, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche (Heimtextilien)
aus 47.59.9 Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9 sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte
47.79 Antiquitäten und Gebrauchswaren
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.78.9 Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
45.32 Kraftwagenteile und -zubehör

¹ Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008



1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) innerhalb des Geltungsbereichs als Höchstgrenze auf 0,8 festgesetzt.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des obersten Abschlusses der Außenwand (OK Attika) bzw. der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beträgt 53,6 m über NHN als Höchstmaß. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Auf- oder Anbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie um max. 1,00 m überschritten werden.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt. Ist eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, so dürfen die baulichen Hauptanlagen diese nicht überschreiten. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

2.1 Artenschutz

Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise arten-schutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“, wird verwiesen.

2.2 Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erderschub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.3 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.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb der Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen. Für die Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen Planunterlagen zur Genehmigung bzw. zur Erstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

2.5 Bodenkontaminationen

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Nettetal oder das Amt für technischen Umweltschutz beim Kreis Viersen umgehend zu informieren.

2.6 Starkregengefahr

Innerhalb des Plangebiets ist bei extremen Regenereignissen (hN = 50 mm/qm/h) mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s zu rechnen. Bei extremen Regenereignissen von 100 mm/qm/h ist mit Überflutungstiefen von bis zu 1 m zu rechnen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sind geeignete Schutz- und Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen, um potenziellen Schäden an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vorzubeugen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstige Sondergebiete: Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull als Maximalthöhe: GH € 53,6 ü. NHN

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

Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN

Gelände- Kanathöhen laut Vermesser Rox - Mertens Stand: 12/2024

Böschungen im Bestand laut Vermesser Rox - Mertens Stand: 12/2024

3.0 Parallele Bemaßung in Metern

214 Vorhandene Grundstücks-grenzen, Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude, Wohngebäude

Vorhandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Vorhandene Nebengebäude

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW



Bebauungsplan Le-300 "Nördlich Deller Weg"

Gemarkung: Leuth
Flur: 6 teilweise, Flurstück: 214

Maßstab 1:500
30.01.2025 . Ausfertigung