

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach den folgenden Vorschriften:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

§§ 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 Art. 2 G zur Änd. des KommunalwahlG und weiterer wahlbezogener Vorschriften vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)

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, Planung, Klimaschutz und Mobilität -

Nettetal, den

Es wird bescheinigt, dass

- die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis () 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 errichteten baulichen Anlagen und erfolgten Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzung in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtentwicklung, Planung, Klimaschutz und Mobilität -

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 ausliegen.

Nettetal, den

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist heute mit dieser Begründung vom Rat der Stadt Nettetal beschlossen worden.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Industriegebiete (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Im Industriegebiet GI sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme der Abstandsklassen I - IV (Nrn. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten; zulässig sind auch die in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse IV.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Anlagen, die der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 2007 entsprechen und nicht mit (*) gekennzeichnet sind, soweit durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von produzierenden, ver- und bearbeitenden oder Handwerksbetrieben, sofern
- das angebotene Sortiment in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte, der Reparatur- und Servicedienstleistung eines Handwerksbetriebs steht,
- die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist, und
- die angebotenen Waren überwiegend selbst hergestellt sind, oder im jeweiligen Handwerk als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können und im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen,
- die zu den Waren zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird,
- die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Industriegebiet GI nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern nicht ausnahmsweise zulässig,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie
- Vergnügungsstätten.

2 Ausschluss von Störfallbetrieben

(1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Im Industriegebiet GI nicht zulässig sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

3 Maß der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkte für die höchstens zulässige Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der baulichen Anlage (OK, ohne technische Aufbauten und dergleichen in Meter über Normalhöhennull NHN).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,0 m auf einer Grundfläche von insgesamt max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Eine Überschreitung über die 10 % bzw. 2,0 m hinaus kann ausnahmsweise wegen zwingender betriebs- oder anlagentechnischer Erfordernisse zugelassen werden. Die technischen Aufbauten sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

4 Umgang mit Niederschlagswasser

(9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 b) und d) BauGB)

Das auf den Dachflächen sowie auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu versickern.

Das auf den privaten Verkehrs- und Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten und über das vorhandene Regenrückhaltebecken in den Regenwasserkanal DN 1000 in der Straße "An der Kleinbahn" abzuschlagen.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung in den Baugebieten allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Anlagen zur Beseitigung des auf den Dachflächen niedergehenden Regenwassers sind innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen allgemein zulässig.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die entlang der Zillissen-Allee und Montel-Allee sowie der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, abzüglich des Flächen-Anteils der erforderlichen Grundstückszufahrten, zu mindestens 50 % mit einer standortgerechten Staudenmischpflanzung oder mit bodendeckenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Die verbleibenden, maximal 50 % der Flächen, sind als Kräuterterrassenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

Der Anteil der Erschließung darf nur beim Vorliegen unabdingbarer betrieblicher Notwendigkeiten ausnahmsweise mehr als 25 % der angrenzenden Straßenlängen betragen.

Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.

Bodendeckende Vegetation - Pflanzliste

Deutzia gracilis - Niedrige Deutzie (sommergrün)

Euonymus fortunei in Sorten - Kriechspindel (immergrün)

Hypericum calycinum -

Ligustrum vulgare „Lodense“ -

Lonicera nitida „Elegant“ -

Lonicera nitida „Maigrün“ -

Lonicera pileata -

Potentilla fruticosa in Sorten -

Rosa nitida -

Rosa rugata -

Rosa spec. -

Spiraea betulifolia „Tor“ -

Spiraea bumalda in Sorten -

Spiraea decumbens -

Spiraea japonica in Sorten -

Symphoricarpos chenaultii „Hancock“ - Purpurbeere (sommergrün)

Kräutertassen

Beschreibung: wintergrüne und relativ anspruchslose Mischung aus Gräsern und Kräutern mit ansprechendem Blühaspekt

Saatgutmischung: Kräutertassen RSM 2.4

Ansaat: gem. Herstellerangaben

Pflege: nach Bedarf bis zur 5-8 Schnitte pro Jahr, Schnitthöhe 4-5 cm

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schallschutzwerte R_{w,res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel Nacht	Sozialräume, Übernachtungsräume, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume
LP	db (A)	R _{w,res} db	R _{w,res} db
II	56 - 60	30	-
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel Nacht	Sozialräume, Übernachtungsräume, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume
LP	db (A)	R _{w,res} db	R _{w,res} db
II	56 - 60	30	-
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

R_{w,res} = bewertetes Bau-Schallschutzwertmaß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Bei Büronutzungen, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (ab Lärmpegelbereich IV) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, soweit aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ausnahmsweise auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, soweit der hinweisende Charakter überwiegt und sie in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und die Pflanzflächen schonenden Weise ausgeführt werden.

Werbeanlagen wie Masten mit Werbetafeln, säulenförmige Pylope oder Stelen, die entweder außerhalb eines Gebäudes freistehend errichtet oder an oder auf einem Gebäude über dessen höchsten Punkt auftragen, sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 16 m über dem Bodenniveau zulässig.

Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 9,0 m zulässig.

Werbetafeln und Werbestelen sind bis zu einer Höhe von 4,0 m sowie bis zu einer Breite und Tiefe von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich an Fassaden zulässig und müssen unterhalb der Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. Oberkante der Gebäude (bei Flachdächern) sowie von den seitlichen Gebäudekanten einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die maximale Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen darf je Gebäudeseite in der Länge - auch in der Summe mehrerer Einzelanlagen - 1/3 der gesamten Gebäudebreite der baulichen und sonstigen Anlage und in der Höhe 1/3 der Gebäudehöhe der baulichen und sonstigen Anlage nicht überschreiten.

Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

9 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

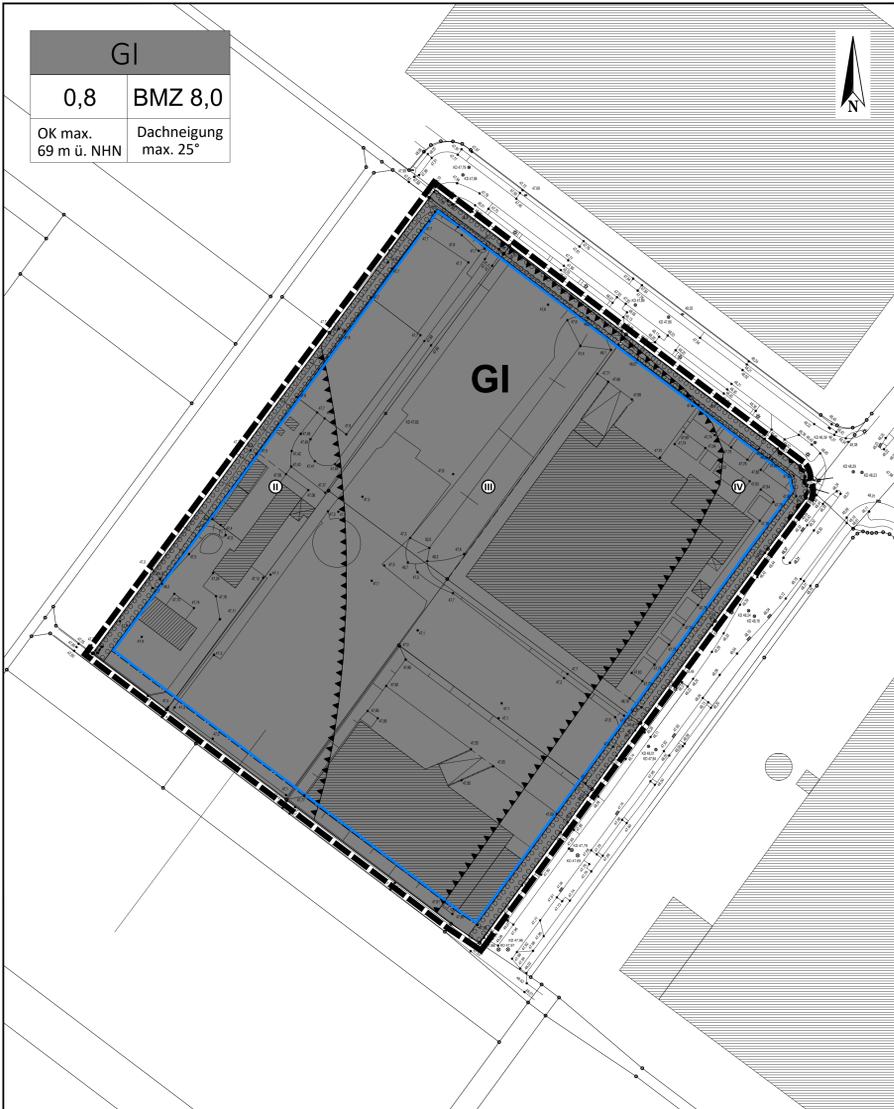
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche benötigt werden.

10 Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Einfriedungen müssen mindestens 1,0 m von diesen zurückweichen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind als blickdurchlässige Maschendraht- oder Stabgitterzäune auszuführen. Sichtschutzstreifen bzw. Sichtblenden sind nicht zulässig.

11 Ausnahmen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall zugelassen werden, soweit keine Verschlechterung der gestalterischen



Qualität eintritt und anlagen- oder betriebsbedingte Erfordernisse nicht entgegenstehen.

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Hinweise

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabrungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst 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.

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.

Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen Planunterlagen zur Genehmigung bzw. zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Starkregenschutz

Im Plangebiet können gem. der Starkregeneigniskarte des Kreis Viersen im Falle eines extremen Starkregens Wasserhöhen von 0,1 bis 0,3 m auftreten.

Um eine Beeinträchtigung von Bauwerken und gestalteten Außenbereichen durch Vernässung/ Stauwasser zu vermeiden, können niedere Flächen so weit erhöht werden, dass sie über den potentiellen Stauwasserhorizonten liegen (Überflutungsnachweise erforderlich).

Bodenkontaminationen

Werden bei Tiefbaubarbeiten 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.

Externe Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) **8,0** Baumassenzahl (BMZ)

OK max. Maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt in Metern (siehe Textf. Festsetzungen Nr. 3.1) **OK min.** Minimale Gebäudehöhe über Bezugspunkt in Metern (siehe Textf. Festsetzungen Nr. 3.1)

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

Baugrenze

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

53,0 Bezugshöhepunkte in Meter über NN Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

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

II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN

3.0 Parallele Bemessung in Metern **Lärmpegelbereiche** nach DIN 4109 in dB(A)

vorhandene Grundstücksgrenzen vorhandene bauliche Anlagen

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

ökologische Kompensations-Maßnahmen gemäß § 30 ff LNatSchG erforderlich. Der Ausgleich des in der Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan Ka-297 „Nordwestlich Montel-Allee“ ermittelten Defizits von 39.822 Biotopwertpunkten ist durch folgende Maßnahmen gesichert:

1.) Ausbuchen von 10.000 Ökopunkten aus einem Ökokonto des Netzeverbandes, Hampoel 17 in 41334 Nettetal,

2.) Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Biotoptypen auf dem Grundstück Gemarkung Breyell, Flur 10, Flurstück 386 in einem Umfang von 21.960 m² durch Extensivierung der Grünlandnutzung, die Anlage eines Blühstreifens in einem Umfang von 981 m² und die Anlage von frei wachsenden mehrreihigen Heckenabschnitten auf 204 m².

Artenschutz

Im gesamten Plangebiet sollte die Gestaltung der Außenbeleuchtung blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich mit geringem UV- und Blaulichtanteil (wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht) vorgenommen werden. Die Lichtmenge und -streuung sollte geringgehalten werden, z.B. durch die Verwendung voll-abgeschirmter Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Lichtpunkthöhen sollten grundsätzlich niedrig gehalten werden. Dunkelräume sollten erhalten werden. Für den Schutz von Fledermäusen sollte der Leitfaden nach Voigt et al. (2019) beachtet werden.

In der Umgebung sollten an geeigneten Bäumen und Gebäuden Fledermauskästen (bspw. Rund- oder Flachkästen) angebracht werden.

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 307, 308 und 321, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Außerkräftreten des Bebauungsplans Ka-223 „VeNeTe I“

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Ka-269 „Südlich Zillissen-Allee“ tritt der Bebauungsplan Ka-223 „VeNeTe I“ für diesen Teilbereich außer Kraft.

Bebauungsplan Ka-297

"Nördlich Montel-Allee"

Gemarkung: Kaldenkirchen

Flur: 13

Maßstab: 1:1000

Ausfertigung



Übersichtsplan Maßstab 1: 10000

Nettetal SEEN. STADT. UND MEHR.

Nettetal SEEN. STADT. UND MEHR.