

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan-Zeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- §§ 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

Planverfasser

Büro PLAN!VUEgel

Krefeld, den

Es wird bescheinigt, 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt,

2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kempen, den

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, mit Ausnahme der nach dem ersichtlichen 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 (1) BauGB beschloss der Ausschuss für Stadtplanung der Stadt Nettetal am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

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

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung von einschließlich öffentlich ausgelegt.

Nettetal, den

Der Bürgermeister

- In Vertretung -

Technischer Beigeordneter

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 (1) BauGB wurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf folgen-de Vorschriften hingewiesen:

- § 41 (3), Sätze 1 und 2, sowie (4) BauGB

- § 215 (1) BauGB

- § 7 (6) GO

Dieser Bebauungsplan hat am heutigen Tage Rechtskraft erlangt.

Nettetal, den

Der Bürgermeister

- In Vertretung -

Technischer Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

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

Gewerbegebiet (GE = Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 9l Vm. § 1 Abs. 5 BauNVO

Einzelhandel: Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern. Davon nicht betroffen ist Einzelhandel, der sich aus einer Hotelnutzung unmittelbar ergibt (Hoteltikox).

De nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

De nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Verbringungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Mäß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Entzug in die Planzeichnung über die Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 Abs. 1 BauNVO, die GFZ gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. mit § 20 Abs. 2 BauNVO, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO mit § 18 BauNVO festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 11 BauNVO für zwei Teilbereiche des Bebauungsgebietes (vgl. Planzeichnung) durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Rahmenplan). Da diese Verkehrsfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird ergänzend die Höhenlage über NN angegeben.

Begriffsdefinition Als „Gebäudehöhe“ wird das Maß zwischen der „Straßenoberfläche“ der angrenzenden, künftig erschlüssenden Verkehrsfläche bis zur Oberkante der höchsten Stabe der Dachstuhl ausgeschlossen sind und, notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine, Lüfteranlagen, Aufzugschächte, Antennen u.ä. - definiert.

Der „Bezugspunkt“ zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Mittellinie der zu erschlüssenden öffentlichen Verkehrsfläche - Oberkante festige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudekante (nach heutigen Planungen ca. 4,5 m ü NN).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Räumen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Stellplätze, überdeckte Stellplätze sowie Garagen sind innerhalb der Umgrenzung (vgl. Planzeichnung) gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Der Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Stellplatzanlagen zu erfüllen. In der gekennzeichneten 40 m - Bauverbotszone nach § 9 FStRG sind Stellplätze, die nach § 51 BauO NRW tatsächlich nachzuweisen sind, nicht zulässig.

Zur Vermeidung des Betriebes der Rampefahrtrahnen der neuen Anschlussstelle und zur Erzielung des Brandschutzes wird im Bereich der Stellplätze entlang der nördlichen Baugrenze eine dichte Begrünung mit standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

Die Oberflächen von nicht überbauten Flächen sind im versickerungsfähigen Aufbau zu erstellen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in unmittelbarer Nähe zum Entwässerung zur Versickerung zu bringen.

Auf der privaten Grünfläche und dem nicht überbauten Flächen im Sinne des § 9 BauO NRW im Gewerbegebiet GE sind insgesamt mindestens 11 Bäume 1. Ordnung und 26 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen der Arten: Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (Acer platanoides), Sandahorn (Acer pedunculatus), Rottbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 2-3 x verjüngt

Bäume 2. Ordnung: Hartriebelsche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Elsässer Ebenesche (Sorbus aucuparia Edulis), Traubeneiche (Prunus padus), Eibe (Taxus baccata), Silberweide (Salix alba), Schwarzerle (Sorbus intermedia „Brouwers“), Mindest-Pflanzqualität: Höhe 175-200 cm, 2-3 x verjüngt

Als Pflege wird festgesetzt: Anwachskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- und Pflegeschritt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschritt nach Bedarf.

Innerthalb der privaten Grünfläche ist eine Mindest-Grünfläche von 475 m² und einer Tiefe an einer Stelle von mindestens 90 cm anzulegen. Ein Viertel der Uferlinie ist als Flachwasserzone auszubilden und zu bepflanzen mit standortgerechten Sumpf- und Wasserpflanzen der Arten: Pfeifgras (Sagittaria arifolia), Froschhüpfel (Alisma plantago-aquatica), Schwammbüchse (Sagittaria angustifolia), Tarnenwedel (Hippuris vulgaris), Sumpfchamäziten (Iris pseudacorus), Röhrichtchen (Typha angustifolia), Wasser-Mintze (Mentha aquatica), Knikwurz (Juncus conglomeratus).

Kompensationsmaßnahme K1 Innerthalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe anzupflanzen der Arten: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Eichenlaub-Ulm (Quercus robur), Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Der Pflanzabstand darf 10 m nicht unterschreiten. Zu den Grundstücksgegenen muss der Abstand mindestens 1 m betragen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwachskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- und Pflegeschritt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschritt nach Bedarf.

Kompensationsmaßnahme K2 Innerthalb der gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Mischhecke anzulegen der Arten: Hartriebelsche (Carpinus betulus), Faulerbaum (Fraxinus sylvatica), Schneeball (Viburnum opulus), Weidenröschen (Galium mollissimum), Pfaffenstachel (Ceanothus aurantiacus), Mispel (Mespilus germanica).

Als Pflege wird festgesetzt: Anwachskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- und Pflegeschritt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschritt nach Bedarf.

Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzen ist je angefangene 7 PKW-Stellplätze 1 Baum als Hochstamm der Arten: Elsässer Ebenesche (Sorbus aucuparia Edulis), Hartriebelsche (Carpinus betulus), Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verjüngt, Kronenzusatz 1,8 m, Stammumfang 8-10 cm. Die Stämme sind in Baumwickeln oder -Planckebenen mit einer Mindesthöhe von 6 m und einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwachskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungs- und Pflegeschritt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschritt nach Bedarf.



ZEICHNERKLÄRUNG I. Planungsrechtliche Festsetzungen: GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante über NN, Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, K1 Kompensationsmaßnahmen, St Zweibestimmung: Stellplätze, St Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Gebietsgrenze mit IFSP.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise: IV Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A), 1017 Koordinatenpunkte, Bauberichts-/Baubeschränkungszone nach § 9 FStRG.

Übersichtsplan heutige Situation: Map showing current site conditions and the location of 'VeNeTe Hotel' within the city of Nettetal.

Table titled 'Inmissionsvorkurz' and 'Inmissionsvorkurz - flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)'. It lists noise levels in dB(A) for different areas and types of buildings.

Table titled 'Lärmpegelbereich' with columns for noise level, maximum building height, and maximum floor height. It lists values for various noise levels (I, II, III, IV, V, VI).

Berücksichtigung von Nebenschuttsystemen: Berücksichtigung von Nebenschuttsystemen und deren Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m in den Außenwänden (Bauverbotszone). Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgemäß zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden.

Einflügelung: Die Grundfläche wird zur im Norden angrenzenden Anschlussstelle A61 mit einem Zuweg von 1,40 m Höhe festgesetzt. Maßstabler: Die Fläche wird durch den Bereich der Baugrenze begrenzt, die durch die baualischen Anlagen durch die zuständige Stelle der Ordnungsbehörde zu bestimmen sind. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien: Gemäß § 9 FStRG besteht entlang einer Bundesautobahn und deren Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m ein Bauberichts- (Bauverbots-)zone. Im Abstand von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Ordnungsbehörde zu bestimmen sind.

Koordinaten der planungsrechtlichen Festsetzung

Table with columns 'Nummer', 'Rechtswert', and 'Hochwert'. It lists coordinates for various points in the plan.