

RECHTSGRUNDLAGEN

- Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
- §§ 1 ff. des Baugesetzbuch 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)
- §§ 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
Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich 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 dieser Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplans gemäß § 13 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 ortsbüchlicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied
Der Satzungsbeschluss des Rates vom nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung ortsbüchlich 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

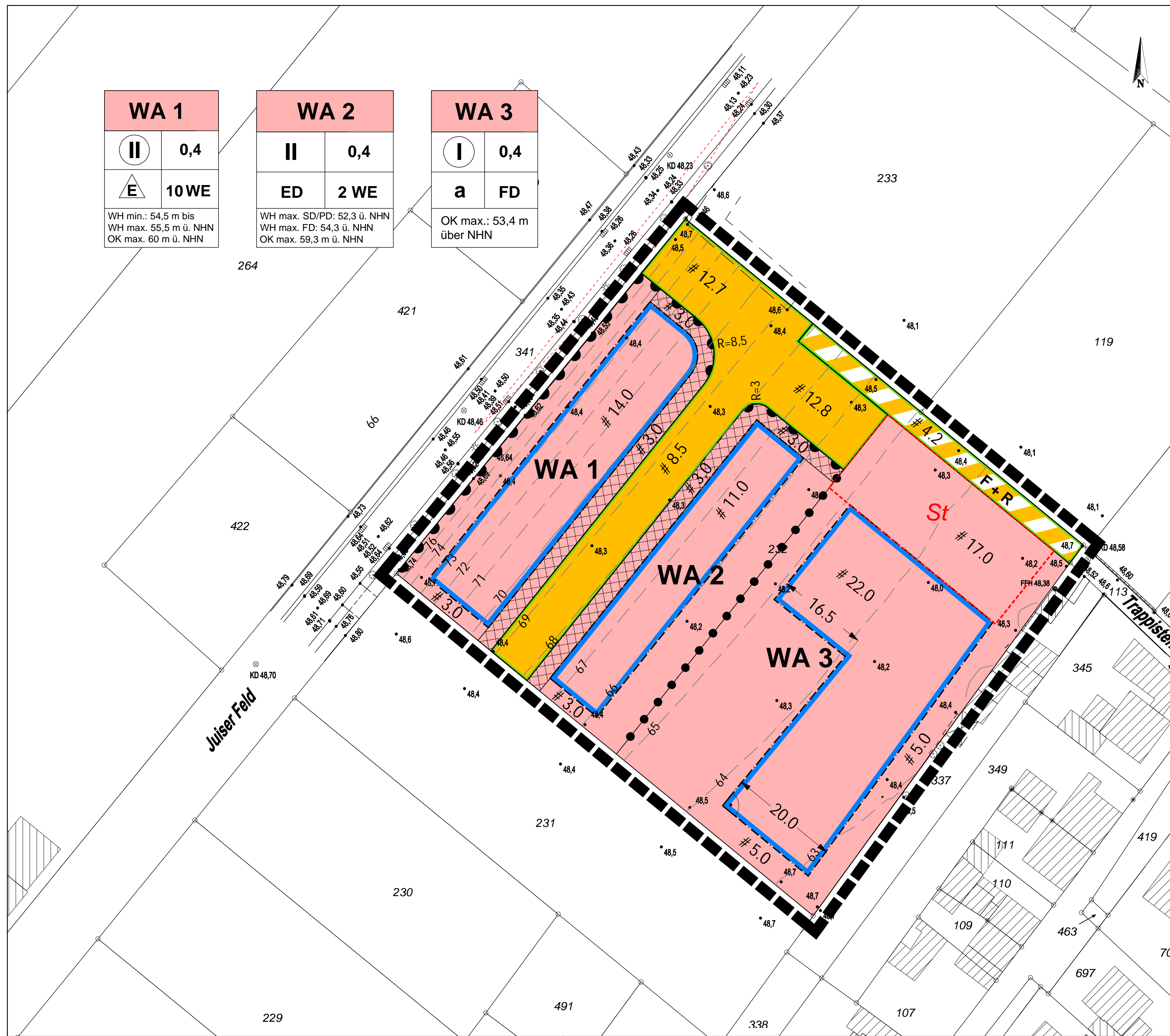
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ## A Planungsrechtliche Festsetzungen
- ### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Abschnitt BauNVO)
- ### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Ausnahme zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen und
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig sind
- Wohngebäude und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- ### 2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb des Bauflurstücks und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu 2 m hinter die von der Verkehrsfläche aus gesehen hinteren Baugrenze sowie nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
- ### 3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Verkehrsfächern allgemein zulässig. Dies gilt auch für die für fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen. Gartenhäuser und -geräteschuppen sowie Kelleransatzräume müssen von den Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

- ### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)
- ### 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Das zulässige Maß der Bauhöhe als oberster Gebäudeabschluss (OK- Oberkante) wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Das Maß der Bauhöhe darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Aufbauten für untergeordnete Nebenanlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese Nebenanlagen um mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante zurücktreten.
- ### 3.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als zwingend festgesetzt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Staffelschosse (von den Außenkanten des Gebäudes zurückgesetzte Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW sind) nicht zulässig.
- ### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 3. Abschnitt BauNVO)
- ### 4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Gebäudelängen von bis zu 58 m zulässig.
- ### 4.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Ein Maß von bis zu 0,5 m wird als geringfügiges Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten von Baugrenzen festgesetzt. Terrassen dürfen Baugrenzen überschreiten.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Trennwände bis 2,0 m Höhe und bis zu 3,0 m Tiefe hinter die rückwärtige Baugrenze zulässig. Sie sind in Materialwahl und Farbe den Außenwandflächen des Hauptbaukörpers anzugleichen.
- ### 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ gemäß DIN 4109-2 (2018-01) erfüllen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_{A} nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.
- | Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches | Für Büroräume und Ähnliches |
|--|---|-----------------------------|
| Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ in dB | $L_A - 30$ | $L_A - 35$ |
- Der maßgebliche Außenlärmpegel L_{A} ist in der Plankarte durch Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzwertes von in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_{A} .

- ### B Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)
- ### 6 Material- und Farbgebung
- Material- und Farbgebung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Umfassungswände aus rotlichbraunen oder anthrazitfarbenen Vormauerziegeln herzustellen. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die Umfassungswände aus rotlichbraunen- oder anthrazitfarbenen Vormauerziegeln, Kalksandstein oder weiß verputzt herzustellen. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.
- ### 7 Grundstücksgestaltung
- Standplätze für Abfallbehälter und dergleichen sind baulich zu gestalten oder zu begrünen, sofern sie nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.
- ### 8 Grundstückeinfriedungen
- Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Die Verwendung von Werkstoff-Imitaten und Sichtschutz-Einfriedigungen für Drahtgitterzaune sind als Einfriedigungen nicht zulässig.
- ### 9 Gestaltung Vorgartenbereich
- Die gekennzeichneten Bereiche (Flächen zur Anpflanzung von bodenbedeckender Vegetation) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollständig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
- ### 10 Dächer
- Die Summe der Breite der Dachgauben, Dachschneitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel auf einer Dachseite darf 50 % der Wandlänge nicht überschreiten. Das Maß der Breite der Dachgauben, Dachschneitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ergibt sich aus dem Mittel der Breite des unteren und dem Mittel der Breite des oberen Abschlusses.
- Dachgauben, Dachschneitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden (Sohlenwänden) aufweisen.
- In der Höhe muss zwischen oberem Dachabschluss (Oberkante) und Oberkante (höchster Abschluss) der Dachgauben, Dachschneitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 1,00 m verbleiben.

- ### 11 Doppelhäuser und Haugruppen
- Doppelhäuser und Haugruppen sind mit einheitlicher Dachform, Hauptfirstrichtung, Sockelhöhe, Dachneigung des Hauptdaches sowie Material- und Farbgebung auszuführen. Wird keine Einigung erzielt, so wird die Sockelhöhe auf 0,25 m, die Dachform als Satteldach, die Dachneigung des Hauptbaukörpers auf 45° und die Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen Dachziegeln festgesetzt.
- ### 12 Garagen
- Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt werden und das Flachdach begrünt werden. Längs- und Rückseiten von Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die entstehenden Abstandsflächen sind durch Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen.
- ### 13 Ausnahmen
- Ausnahmen von den Gestaltungs- und Festsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- ### C Hinweise
- ### Denkmalpflege
- Bei Auftreten archäologischer Befunde 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 Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesitzungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklon empfohlen.
- ### Beseitigung von Niederschlagswasser
- Das in den Baugruben anfallende Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist über die belagte Bodenebene zu versickern. Hierzu ist die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig.
- ### 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 |
| zwei | 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, Dörckplatz 11 in den Räumen 306, 307 und 320, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

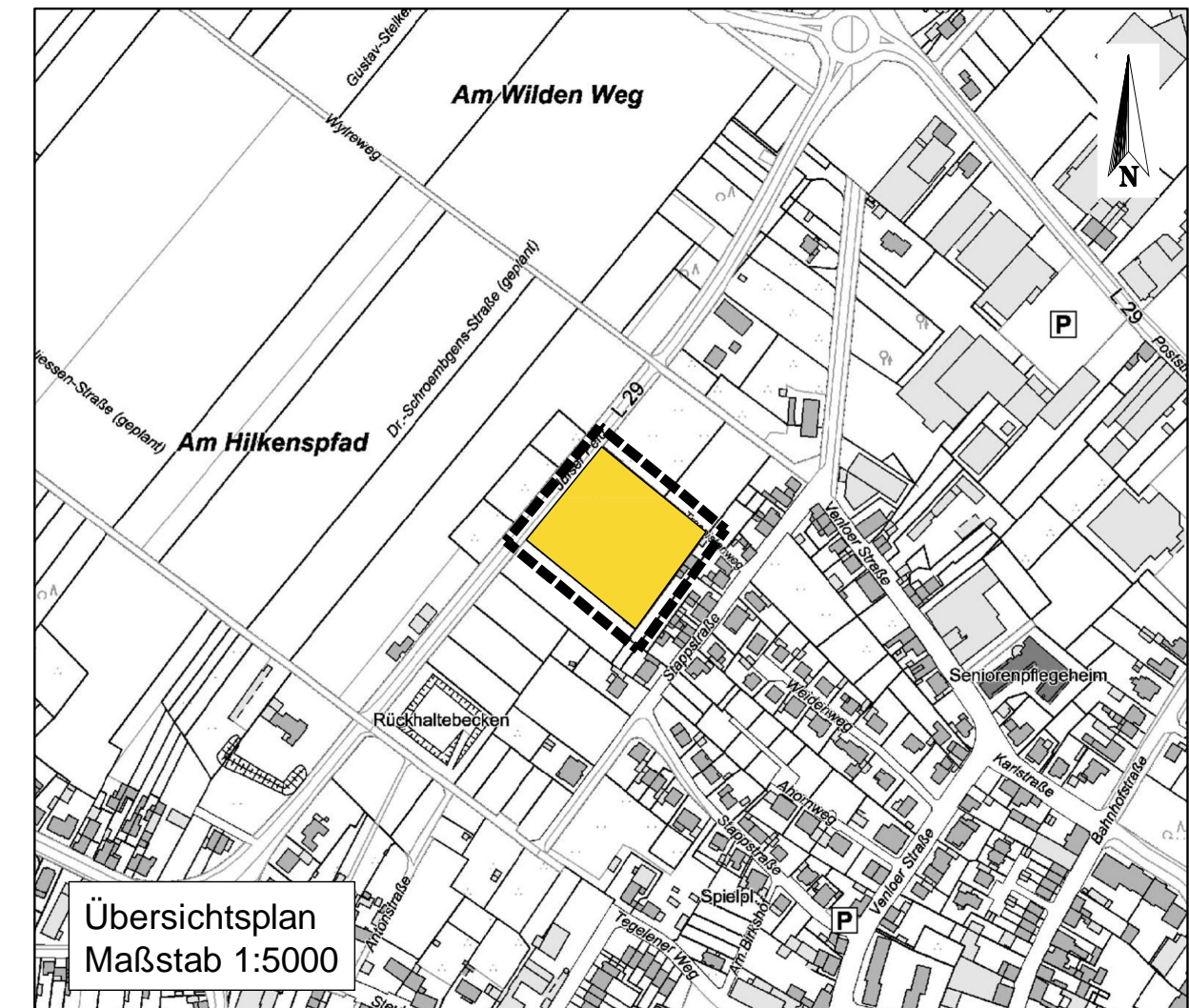
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- | | |
|-------------|--|
| WA 1 | Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO) |
|-------------|--|
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | | | |
|----------------|--|----------------|---|
| II | Zahl der Vollgeschosse | II | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| OK max. | Höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (siehe Textl. Festsetz. Nr. --) | WH min. | Mindest-Wandhöhe in Metern über NHN (siehe Textl. Festsetz. Nr. --) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | WH max. | Höchstzulässige Wandhöhe in Metern über NHN (siehe Textl. Festsetz. Nr. --) |
| 10 WE | Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 10 Wohnungen je Wohngebäude | | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
- | | | | |
|-----------|----------------------------------|-----------|--------------|
| | Baugrenze (mit Bestimmungslinie) | FD | Flachdach |
| PD | Pultdach | SD | Satteldach |
| ED | Einzel- und Doppelhäuser | | Einzelhäuser |
| a | abweichende Bauweise | | |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | | | |
|-------------|---|--------------|---------------------------------|
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche | | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | F + R | Zweckbestimmung Fuß- und Radweg |
| 53,0 | Bezugshöhepunkte in Meter über NHN | | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |
- Sonstige Festsetzungen
- | | | | |
|-----------|--|-----------|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) |
| St | Umgr. von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB, § 21a BauNVO) | | Vorgartenbereich (Flächen zur Anpflanzung von bodenbedeckender Vegetation) |
| | Sichtdreiecke | 63 | Maßgebliche Außenlärmpegel L_{A} in dB(A) |

III. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN

- | | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|-------------------------------|
| | vorhandene bauliche Anlagen | | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| # 3.0 | Parallele Vermaßung | 6.7 | Lineare Vermaßung |

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW



Bebauungsplan Ka-277 "Am Trappistenweg"

Gemarkung: Lobberich
Flur: 13 teilweise; Flurstück 322
Maßstab: 1:500
Ausfertigung