

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 5 1 ff. des Baugesetzbuchs 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 (Planzeichnerverordnung 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 - BekannmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt,

1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt,
2. dass 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 Stadtplanung -

Nettetal, den

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

Der Rat 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 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am heutigen Tage in der - durch Eintragungen geänderten - Fassung vom Rat der Stadt Nettetal als Sitzung 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 Bebauungsplanes 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 gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 BauNVO)

1.1 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe.
- Nicht zulässig sind:
 - Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher, sowie
 - Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 9 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsfächern von im Industriegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenarbeit mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfäche i. S. v. § 9 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Innere der Abgrenzung der Wasserschutzzone VIII A2 sind Betriebe und Anlagen, die wassergefährdende Stoffe sowie wassergefährdendes Abwasser oder Kühlwasser abstoßen oder in diesen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgehen wird, nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Wasserbehörde.

2. Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

In den Teilflächen TF1 bis TF3 des Plangebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK, tags} in dB(A)	L _{EK, nachts} in dB(A)
TF1	62	47
TF2	63	48
TF3	61	46

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immisionswirksame Schallschwingung pro Quadratmeter der überbaubaren Grundstücksfläche an.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren B, C und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK, Zus}:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW 32308853 HW 5686044 (UTM Koordinatensystem)	L _{EK, Zus, tags}	L _{EK, Zus, nachts}
A	Anfang Ende	dB(A)	dB(A)
A	220° 293°	0	0
B	293° 50°	4	4
C	50° 139°	6	6
D	139° 162°	0	0
E	162° 220°	7	22

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen der Norm für Immisitorsteile im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK, Zus} zu ersetzen ist.

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtplanung -

Nettetal, den

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

Der Rat 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 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am heutigen Tage in der - durch Eintragungen geänderten - Fassung vom Rat der Stadt Nettetal als Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

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 Sitzung beschlossen worden.

Nettetal, den

Bürgermeister Ratsmitglied

einer Breite von bis zu 5 m ist sukzessiv zu entwickeln durch einjährige Mahd im September eines Jahres und den Abtransport des Mahdgutes von der Fläche zur langfristigen Ausmagerung. Die Pflanz- und Pflegevorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auf allen Pflanzflächen unzulässig.

An den ausgewiesenen Pflanzstandorten innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsfläche und außerhalb am Rand der Begrenzung des Geltungsbereiches sind im Abstand von 12 bis 15 m Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm der Art Kaiserlinde (*Tilia x europaea 'Palida'*) zu pflanzen. Die ausgewiesenen Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt.

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Kaiserlinde *Tilia x europaea 'Palida'*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Hainbuche *Carpinus betulus*
Schweide *Salix caprea*
Eberesche *Cornus aucuparia*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Hassel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hainbuche *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität):
1. Ordnung: Hochstämme, Straßen- / Allee-Bäume, StU mind. 20 cm
2. Ordnung: Sonstige Hochstämme: 3er, StU mind. 18 cm
3. Ordnung: Sonstige Gehölze: Heister 2er, Höhe mind. 100 cm

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauVO NRW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Vor der Fassade stehende mit Abstand zu diesen montierten Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit dem Ziel der Werbung sind einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

C Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Breyell“, Zone III A2. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung der WSG-VO „Breyell“ (insbesondere die Nr. 9 der Anlage A - Wassergefährdende Stoffe; Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, und Verwenden) und die Belange des Gewässerschutzes sowie der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu beachten.

Denkmalpflege

Bei Auftreten 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.

Die ab einer Tiefe von 2,50 m erhaltenen Teile des Bodendenkmals im auf der Plankarte gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals (Römischer Brunnen) dürfen von Baumaßnahmen nicht tangiert werden (z. B. durch Keller, Bohrpflanzgründungen o. ä.). Zur Sicherstellung der planerischen Rücksichtnahme sind daher eingehende Bauarbeiten im Plangebiet über die Untere Denkmalbehörde zur Herstellung des Bestehens an das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weiterzuleiten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den künftigen Verkehrs-, Stell- und Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser wird aufzufangen, gesammelt und in das Kanalnetz abgeleitet, das hierfür eine ausreichende Kapazität aufweist. Das übrige anfallende Niederschlagswasser u. a. von den Dachflächen muss auf dem Betriebsgelände z. B. über Rigolen oder Versickerungsmulden / -becken und je nach Ergebnis entsprechender hydrologischer Berechnungen mit vorheriger Rückhaltung zur Versickerung gebracht werden. Die genaue Details sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden auf der Ebene der Planumsetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) behandelt.

Schutzzone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (§ 9 i. u. 2) FStrG

In einer Entfernung von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 61 (Bauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung von 100,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (BAB) / Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dampfe, Gas, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Innerhalb der Schutzzone dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Es ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Einsicht von DIN-Normen

Die in diesen Festsetzungen genannten DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar Montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Nettetal, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus, Lohbörner, Dörkplatz 11 in den Räumen 306, 307 und 320, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Externe Kompensation für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind ökologische Kompensations-Maßnahmen gemäß § 30 ff. LNatSchG erforderlich. Aus der Maßnahme der bauplanungsrechtlich fixierten Rücknahme von Baurecht für ein Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Le-220 „Heinweg“ werden 92.000 Wertpunkte angerechnet. Damit sind das zugeordnete wertliche Öko-Konto verbucht und aufgelöst. Aus einer Maßnahme zur naturgerechten Sukzession von Ackerflächen im konventionellen Anbau auf den Parzellen Gemarkung Nettetal-Leuth., Flur 7, Flurstücke 244, 255 und 294 (jeweils tlw.) werden 96.522 ökologische Wertpunkte in Ansatz gebracht. Das entspricht dem dauerhaften Erhalt von 14.130 m² Sukzessionsfläche mit dem Ziel, langfristig eine zusammenhängend mit sommergrünem Laubwald bestockte Fläche zu entwickeln.

Für im Plangebiet abgänger Bäume der gesetzlich geschützten Linden-Allee werden auch Ersatzpflanzungen auf den Flurstücken 505 und 556, Gemarkung Nettetal-Breyell, Flur 10, Flurstück 980 auf Flur 11, sowie auf den Flurstücken 281, 288 und 310-312 der Flur 12 vorgenommen.

Artenschutz

Die Baufeldreimung ist außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten (ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März) durchzuführen.

Vor der Fällung alterer Bäume ist eine Kontrolle durch eine Fachperson auf möglicherweise von Tieren besetzte Höhlen oder Spaltung und ggf. die Bergung betroffener Individuen durchzuführen.

Vor der Fällung der Straßenbäume ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

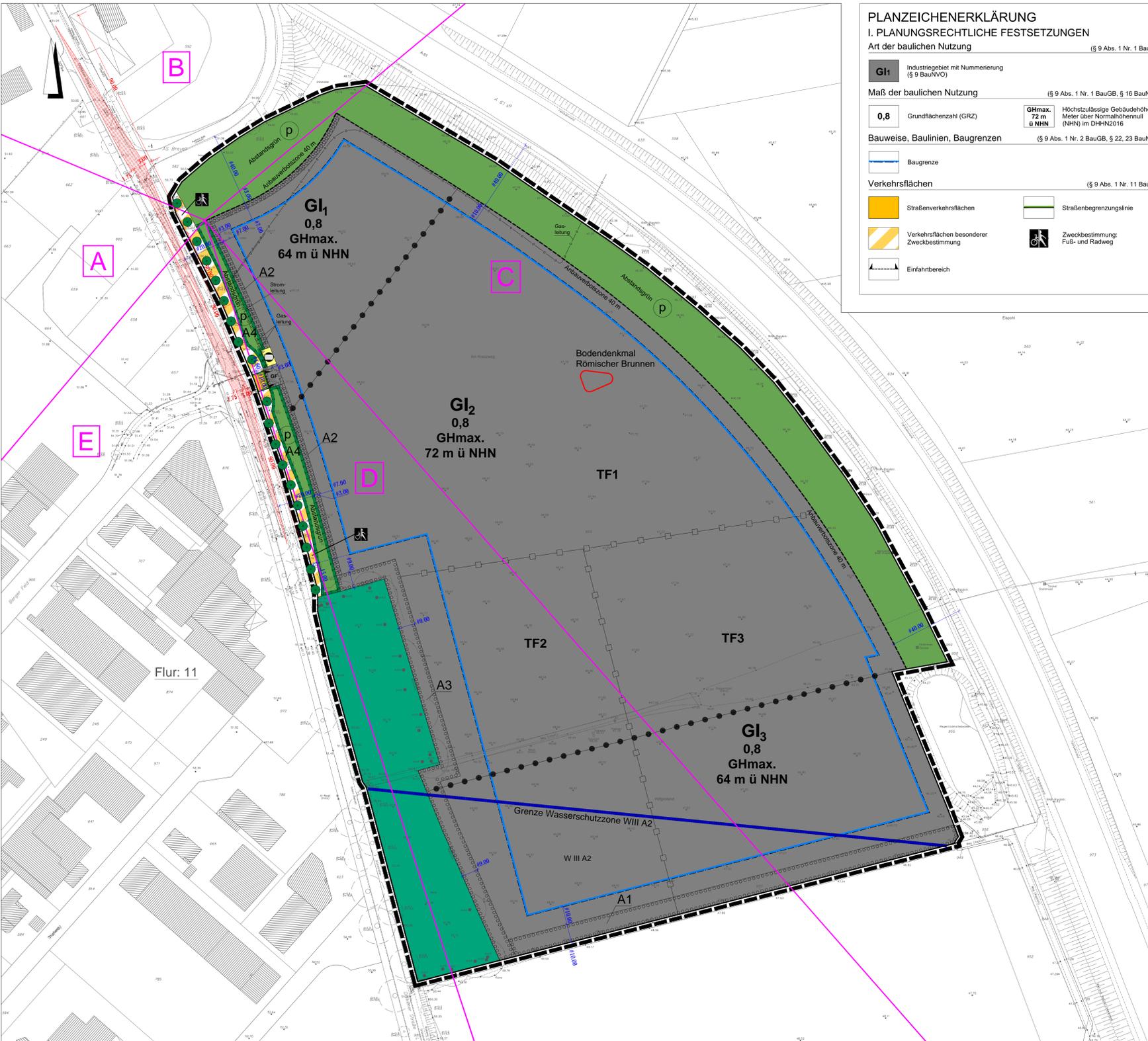
Bodenschutz

Überflüssige Bodenschichten sind durch weitmögliche Beschränkung von Befahren, Baustellengeräten etc. auf zu überbaubaren Flächen zu vermeiden.

Der Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 ist zu beachten.

Gehölzschutz

Überflüssige Vegetationsschichten der Gehölze des Waldchöns und der Gehölze auf der Autobahnböschung sind zu vermeiden. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

G1 Industriegebiet mit Nummerierung (§ 9 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrbereich

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (Zweckbestimmung: Abstandsgrün) (siehe text. Festsetz. Nr. 4.1)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und Abs. 6 BauGB)

A4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe text. Festsetz. Nr. 4.3)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetz. Nr. 4.3)

Anpflanzungen von Bäumen (Pflanzstandorte für Alleebäume sind nicht zwingend. Abweichungen zulässig)

Sonstige Festsetzungen

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

Die Gründungstiefe von baulichen Anlagen darf 2,50 m unter vorliegendem Gelände nicht überschreiten (Bodendenkmal Römischer Brunnen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten

Abgrenzung der Richtungssektoren für die Lärmemissions-zusatzkontingente

Umgrenzungen von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Grenze Wasserschutzzone VIII A2)

Hauptversorgungsleitungen unterschiedlich

Sichtdreiecke

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Parallele Vermaßung

Lineare Vermaßung

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Nettetal SEEN. STADT. UND MEHR.

Bebauungsplan Br-270

"Östlich Dülkener Straße"

Gemarkung: Breyell

Flur: 10 und 11 teilweise

Maßstab: 1:1000

Ausfertigung