

VERFAHREN

Planverfasser

rheinruhr.stadtplaner
Henning Schmidt

Essen, den ____20__

Es wird bescheinigt,

1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt,
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Nettetal, den ____20__

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, mit Ausnahme der nach dem ____20__ errichteten baulichen Anlagen und erfolgten Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Stadt Nettetal
- Fachbereich Stadtplanung -

Nettetal, den ____20__

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschloss der Rat der Stadt Nettetal am ____20__ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt Nettetal stimmte am heutigen Tage diesem Bebauungsplan mit Begründung vom ____20__ und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nettetal, den ____20__

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ____20__ bis ____20__ einschließlich öffentlich ausliegen.

Nettetal, den ____20__

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 Satzung beschlossen worden.

Nettetal, den ____20__

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss des Rates vom ____20__ nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am ____20__ 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 ____20__

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- §§ 1ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:

- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die höchstens zulässigen Maße für die Höhe baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull NHN festgesetzt.

Das Maß der Wandhöhe WH ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Innenseite des Außenmauerwerks.

Die Firsthöhe FH entspricht dem obersten Gebäudeabschluss (First).

Die festgesetzte Bauhöhe kann für untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Nebenanlagen um mindestens 1,00 m von der äußeren Dachkante zurücktreten.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die im Plangebiet zulässige Grundfläche darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit Ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Höhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und -geräteschuppen, Kellersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen ergeben sich im Einwirkungsbereich der Niedieckstraße die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R_{w, res} nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel d(B(A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume R _{w, res} dB	Büroräume R _{w, res} dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R_{w, res} = bewertetes Bau-Schalldämm Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, die gesamten Außenbauteile (Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung + dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonderes ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum (A₀ = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.

Für Büroräume empfehlen sich solche Maßnahmen für den Lärmpegelbereich IV.

Schutz von Außenwohnbereichen: Ungeschützte und mit freiem Blick zur Niedieckstraße angeordnete Außenwohnbereiche von Wohnungen (Terrassen, Balkone, Loggien u.dgl.) sind nicht zulässig, wenn der Außenpegel 55 dB(A) überschreitet und kein anderer geschützter Außenwohnbereich in der gleichen Wohnung vorhanden ist.

Von den o. a. Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenbeschimmungen ausgeführter Gebäudekörper und dergleichen oder geänderter Verkehrsbelastungen nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

1 Gestaltungsfestsetzungen (§ 89 BauO NW)

1.1 Grundstücksgestaltung

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

1.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken aus laubtragenden standortgerechten Sträuchern anzulegen. Drahtzaune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sind zulässig. Ein dauerhafter Erhalt der historischen Mauer entlang der Niedieckstraße ist zulässig.

1.3 Material- und Farbgebung

Die Umfassungswände sind aus rötlich-braunen Vormauerziegeln, in Holzbaueise, Kalksandstein, geschlämmt oder verputzt in weiß herzustellen.

In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.

Die Dachflächen sind bei geneigten Dächern mit einer anthrazitfarbenen oder rotbraunen Eindeckung auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

1.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen 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 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.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist in das städtische Abwassersystem einzuleiten.

Ausnahmsweise kann das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit der Untergrund dies zulässt. Hierüber ist ein Nachweis zu führen.

Grundwasserstände

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Grundwasserstände um ca. 43,5 m ü. NHN auftreten.

Einsicht von DIN-Normen

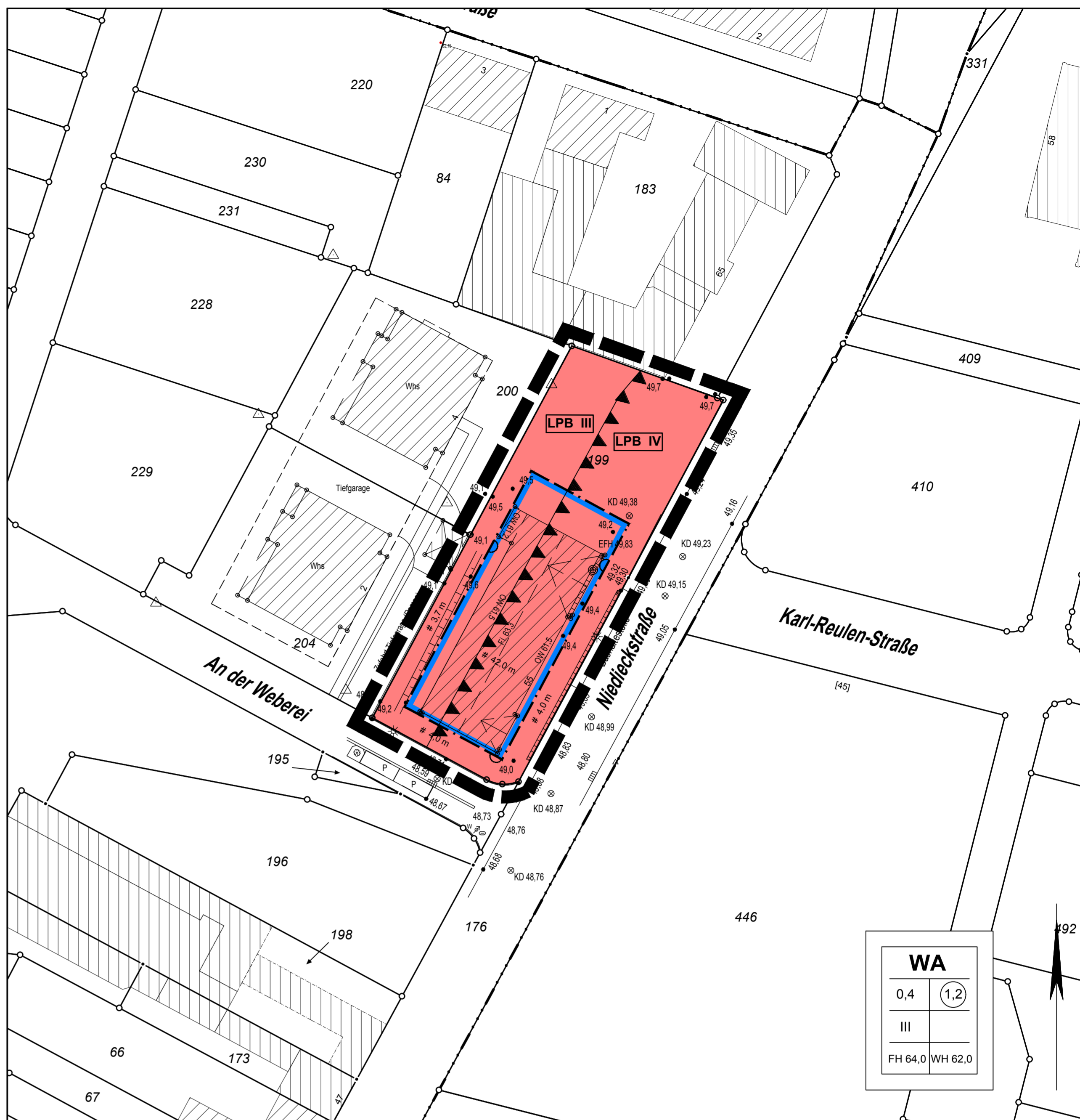
Die in diesen Festsetzungen genannten DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar

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 306, 307 und 320, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rechtskraft des Bebauungsplans

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Lo-251 "Niedieckstraße/ Longlife-Areal" tritt der Bebauungsplan Lo-251 "Niedieckstraße/ Longlife-Areal" für diesen Bereich außer Kraft.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl	(1,2)	Geschossflächenzahl
III	Anzahl der Vollgeschosse	WH 62,0	Wandhöhe WH in Metern über NHN gemäß Festsetzung Nr. 2.1.
		FH 64,0	Firsthöhe FH in Metern über NHN gemäß Festsetzung Nr. 2.1.

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

Baugrenze

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze der Lärmpegelbereiche gemäß Festsetzung Nr. 5 **LPB III** z.B. Lärmpegelbereich III

Sonstige Festsetzungen

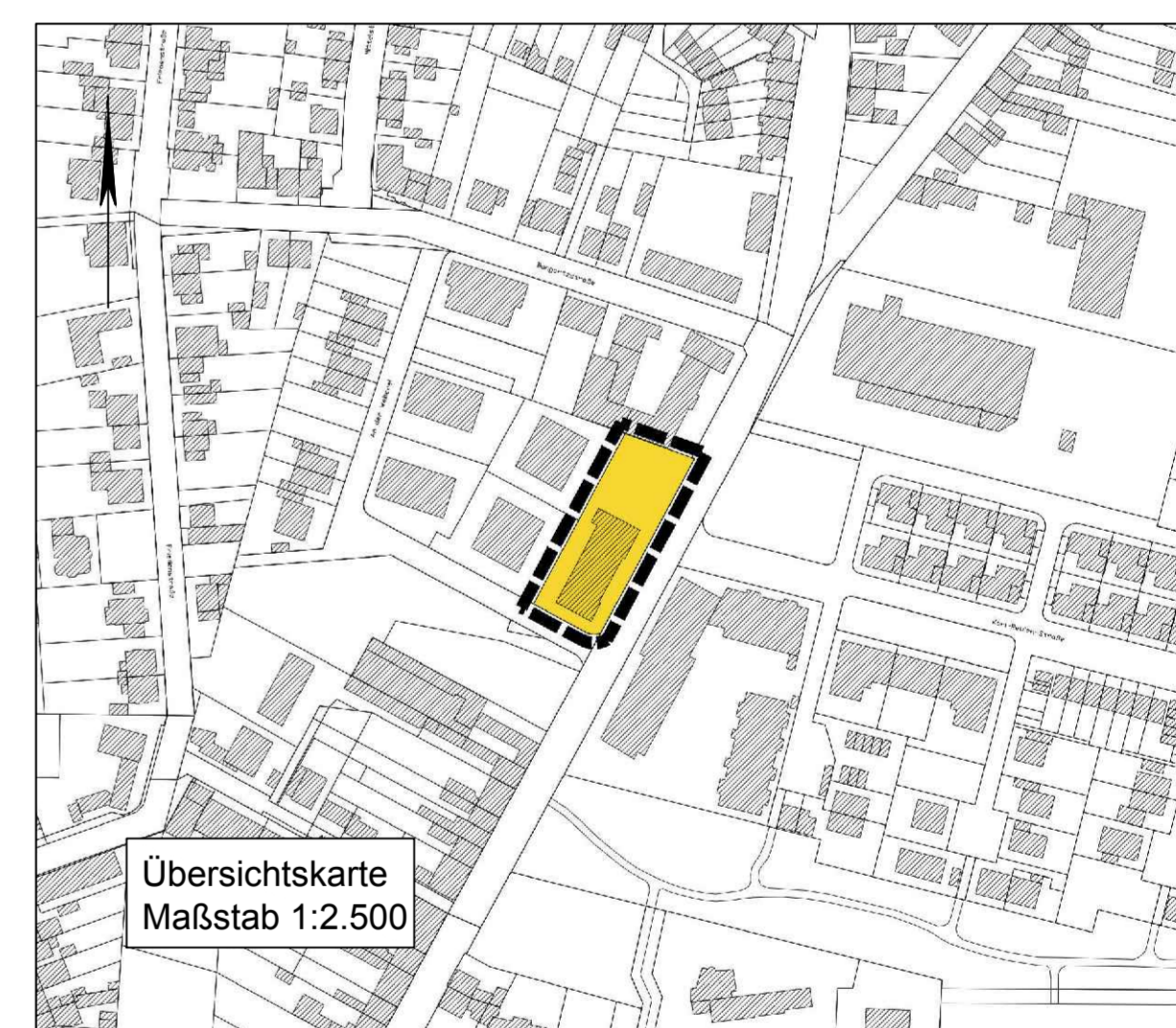
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN

vorhandene bauliche Anlagen **46,82** vorhandene Geländehöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW



Nettetal
SEEN. STADT. UND MEHR.

Bebauungsplan Lo-251 "Niedieckstraße/ Longlife-Areal", 1. Änderung

Gemarkung: Lobberich
Flur: 6
Maßstab: 1:500

. Ausfertigung