

## RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, 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 (Planzeihenverordnung 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 Stadtentwicklung, Planung, Klimaschutz und Mobilität -

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 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 ausgediegen.

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 untergeordnet ist, und
- 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. 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.

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

Die entlang der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und entlang der Zillissen-Allee ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Industriegebiet sind, abzüglich des Flächen-Anteils der erforderlichen Grundstückszufahrten, zu mindestens 50 % mit bodendeckender Vegetation der nachstehenden Arten (Pflanzliste) zu begrünen. Die verbleibenden, maximal 50 % der Flächen, sind als Rasenfläche anzulegen.

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

Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.

##### Pflanzliste

- Steinmispel in verschiedenen Arten und Sorten (Cotoneaster spec. var.)
- Niedrige Deutzia (Deutzia gracilis)
- Kriech-Spindel / Teppich-Spindel (Euonymus fortunei)
- Efeu (Hedera helix)
- Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum)
- Heckenkirsche (Lonicera nitida)
- Fünffingerstrauch in verschiedenen Sorten (Potentilla fruticosa var.)
- Rosen, bodendeckend, in verschiedenen Arten und Sorten (Rosa spec. var.)
- Sommer-Spiere (Spirea bumalda var.)
- Zwergspiere (Spirea decumbens)
- Niedrige Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii var.)

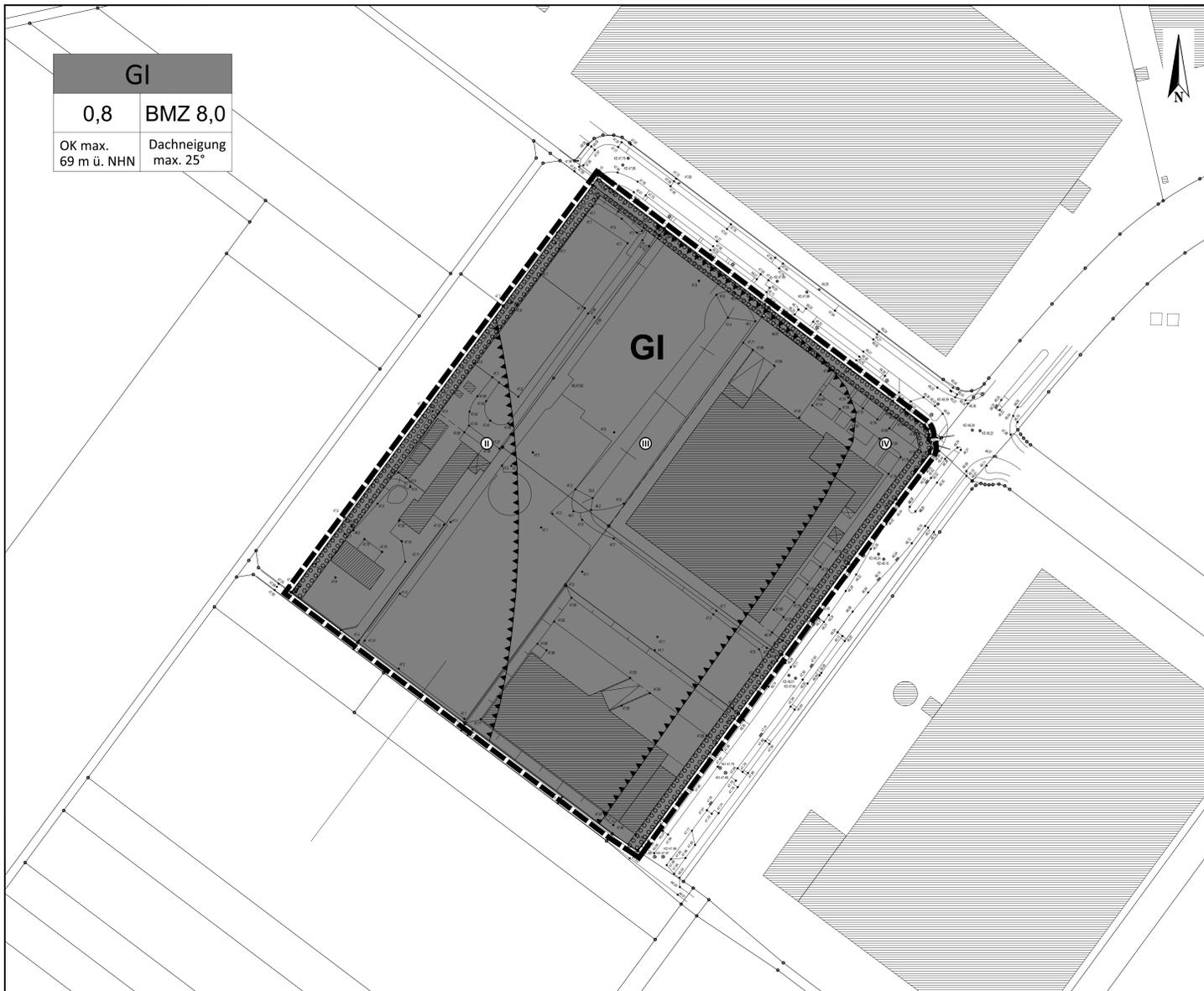
#### 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R<sub>w,eres</sub> nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Mittäglicher Außen-Lärmpegel Nacht	Sozialräume, Übernachtungsräume, Unterrichts-räume und ähnliches	Büro Räume
LP	db (A)	R <sub>w,eres</sub> db	R <sub>w,eres</sub> 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<sub>w,eres</sub> = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Außenbauteile 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)

### 1. 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 Pylone 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 Gebäudesite 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.

### 2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

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

### 3. 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.

### 4. 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 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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten 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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb der Baugrundstücke zur Versickerung zu bringen.

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

### Bodenkontaminationen

Werden bei Tiefbauarbeiten 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.

### 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.

### Außerkräfttreten 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.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. PLANRECHTLICHE 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 Textl. Festsetzungen Nr. 3.1) OK min. Minimale Gebäudehöhe über Bezugspunkt in Metern (siehe Textl. 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 • Bezugshöhenpunkte in Meter über NHN Bereiche 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

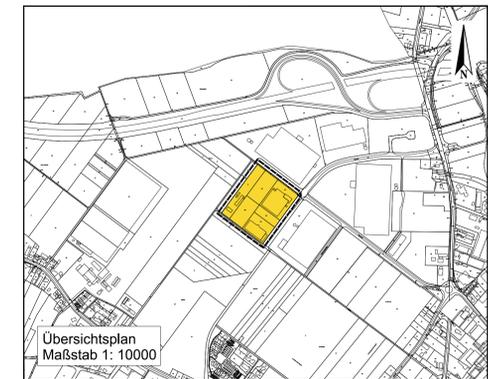
### Sonstige Festsetzungen

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



**Nettetal**  
SEEN. STADT. UND MEHR.

**Bebauungsplan Ka-297**  
"Nördlich Montel-Allee"

Gemarkung: Kaldenkirchen  
Flur: 13  
Maßstab: 1:1000

. Ausfertigung