

Kreis Kleve  
Katasteramt  
Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve

Flurstück: 160  
Flur: 4  
Gemarkung: Nütterden

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW

Erstellt: 26.11.2018  
Zeichen: 18-EI-3149

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

### HINWEISE

- DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Kranenburg und dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ - ggfls. zu ergänzen**  
Zum Schutz europäischer Brutvogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. eine ggfls. notwendige Entfernung von Gehölzen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht während der Sommermonate, d. h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
- EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Kranenburg, Klever Str. 4, 47559 Kranenburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**WA 1 / WA 2** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2 und 1.3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

F H max = Maximale Firsthöhe  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

T H max = Maximale Traufhöhe  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

☐ Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

☐ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

○ offene Bauweise

— Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

☐ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

☐ F + R Fußweg / Radweg

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

☐ Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

☐ A, A Parkanlage

☐ V Spielplatz

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

13,90 Geplante Höhe der Straßendecke auf NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2  
- zu ergänzen -

● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

160 Vorhandene Flurstücksnummer

☐ Vorhandene Gebäude

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

☐ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

0 - 45° Dachneigung

## TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,20 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.  
Bei zweigeschossigen Flachdachbauten (Neigung < 10°) darf die Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschritten werden.  
Bezugshöhe für die Oberkante der geplanten Gebäude sind die im Straßenverlauf angegebenen Höhen in Meter über NHN (s. Planeintrag). - zu ergänzen -  
Die Höhen sind zu interpolieren bezogen auf den Mittelpunkt der bebauten Fläche.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Aus der folgenden Liste von standortgerechten Straßenbäumen ist pro Straßenzug eine Baumart auszuwählen.
 

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Acer rubrum 'Scanlon'	Schmalkröniger Rotahorn
Alnus x spathulifolia	Eiche, Purpureleiche
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' syn. F. excelsior 'Monophylla'	Einblättrige Esche
Fraxinus excelsior 'Globose' syn. F. excelsior 'Nana'	Kugelsche
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche, Manna- Esche
Malus tschonoskii	Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Robinia pseudacacia 'Umbraculifera'	Kugelsakaze
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Browers'	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvel'	Winterlinde, Stadtlinde
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)
  - Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Kranenburg, Flur 24, Flurstücke 27, 30, 31 und 35 (Oko-Konto im Bereich der Ortslage Grafwegen) werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG** (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 51a (1) LWG)
  - Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz NRW) sind die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Versickerung erfolgt über Entwässerungsmulden.
  - Auf Grund der im Straßenraum vorgesehenen Entwässerungsmulden sind Baugrundstücke, deren Urdelage tiefer als die Oberkante Straßenniveau liegt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2) mindestens auf die Höhe der Oberkante Straßenniveau aufzufüllen.  
Die Sockelhöhe – gemessen zwischen der Oberkante Straßenhöhe und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss Gebäude / Garagen / Nebenanlagen – muss aus Gründen der Entwässerung mindestens 10 cm betragen.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Hinsichtlich der Hauptbaukörper sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen gelten für Eckgrundstücke an öffentlichen Straßen.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Alle geneigten Dächer (> 10°) sind mit rotbraunen, dunkelbraunen bis grau- / anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glänzend) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
Geneigte Dächer (> 10°) sind mit rotbraunen, dunkelbraunen bis grau- / anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glänzend) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
Geneigte Dächer sind als Satteldächer – auch um maximal 1,5 m im First versetzte Satteldächer als Putze – mit einer Neigung bis maximal 45° auszubilden. Krüppelwalmdächer sind mit einer maximalen Abwalmung bis 1,50 m, senkrecht gemessen, im Giebelbereich zulässig.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**  
Zwischen Garagen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist an den Längsseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Längsseiten der Garagen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit standortgerechten Gehölzen einzuzünnen.
- VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN**  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück im Vorgartenbereich können mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen max. 1,00 m hoch ausgeführt werden. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzung der Grundstücke einzuzünnende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Die Vorgartenbereiche sind flächendeckend grün mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus maximal ein weiterer Stellplatz neben der Garagen-/Carportzufahrt zulässig. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenraum) sind maximal 2 Stellplätze zulässig, wenn keine Garage / Carport errichtet wird.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat am \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

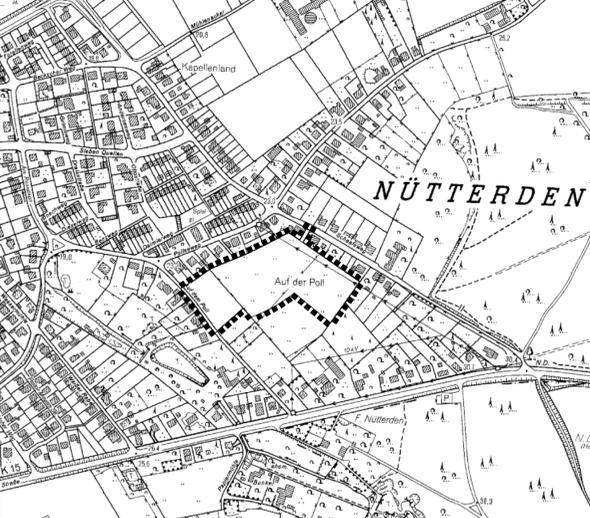
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Kranenburg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

# GEMEINDE KRANENBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 59

### "AUF DEM POLL"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		
DATUM	01.03.2019	Vorentwurf
PL <sup>GR</sup>	90 x 60	
BEARB.	Vi. / Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER

**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daufer Straße 11 • D-46033 Coesfeld  
Telefon: 02541 9405-0 • Fax: 9405-100  
info@wolterspartner.de