

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 a) und 2
- WA\* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 b) und 2

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitiges Geländeiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

#### VERKEHRSFÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
  - F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung - Niederschlagswasserversickerung

#### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- △ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 110 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Nicht katastermäßig eingemessenes Gebäude
- □ □ □ Grenze zwischen Teil A und Teil B

#### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 35 - 42 ° Dachneigung

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (9) BauNVO**
  - a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, unzulässig.
  - b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA\* ist ein SB-Lebensmittelmarkt mit max. 700 qm Verkaufsfäche zulässig.
- 2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA\* ist eine Überschreitung bis max. GRZ 0,6 zulässig.

- 4. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,0 m bzw. 10,0 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Kranenburg angegeben.
- 5. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB und § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die jeweilige Grundstücksgröße mindestens 390 qm beträgt.

- 6. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für die entlang der Dorfstraße bestehende bzw. noch erfolgende Bebauung in offener Bauweise.

  - a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksflächen – z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – sind z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.
  - b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA\* sind die Stellplätze des SB-Marktes in teilversiegelter Ausführung – z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. – zu gestalten.
- 7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für die entlang der Dorfstraße bestehende bzw. noch erfolgende Bebauung in offener Bauweise.

  - a) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mind. alle 20 m ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
  - b) Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
  - c) Auf der Stellplatzanlage des SB-Marktes ist anteilig je 6 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
  - d) Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

- 8. Gem. § 9 (1a) BauGB**

Gem. § 9 (1a) BauGB werden die festgesetzten Anpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA\* dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet WA“ als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet. Die festgesetzten Anpflanzungen im Straßenraum werden dem Eingriffsverursacher „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche zugeordnet.

  - Gemarkung Kranenburg, Flur 4, Flurstück 45
  - Gemarkung Mehr, Flur 2, Flurstück 96 und
  - Gemarkung Nütterden, Flur 8, Flurstück 323

werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet.

- 9. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. 51a LWG NW**

Das anfallende Niederschlagswasser in WA und WA\* ist gem. den wasserrechtlichen Vorschriften auf dem privaten Grundstück zu versickern.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

- 1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßennetz nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- 2) AUSSENWANDFLÄCHEN**
  - a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbraunes Sicht-/Verbländemauerwerk – unglasiert – Holzhäuser (naturbelassen, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/Verbländemauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
  - b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 4) DACHFORM**

Im gesamten Baugebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig. In Eckpositionen sind andere Dachformen zulässig.
- 5) DACHEINDECKUNG**

Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können.
- 6) VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN**
  - a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche kann in Form lebender Hecken erfolgen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
  - b) Als Sichtschutz für Freizeite bei Süd- Westzugang sind einzugründende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
  - c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten. Stellplätze und Garagenzufahrten sind teilversiegelt zu gestalten. Eingrünungen dürfen nur mit bodenständigen Gehölzen erfolgen.

## HINWEISE

**KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht auszuschließen. Bodenarbeiten sind mit gebotener Sorgfalt durchzuführen und Vorkommen vorschriftsmäßig zu melden.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Der Rat der Gemeinde hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4. Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 "Mühlenweg III" aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Kranenburg, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Kranenburg, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Kranenburg, den

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, Satz § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Kranenburg, den

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1996 (BGBl. I S. 2984), in der zuletzt geänderten Fassung.

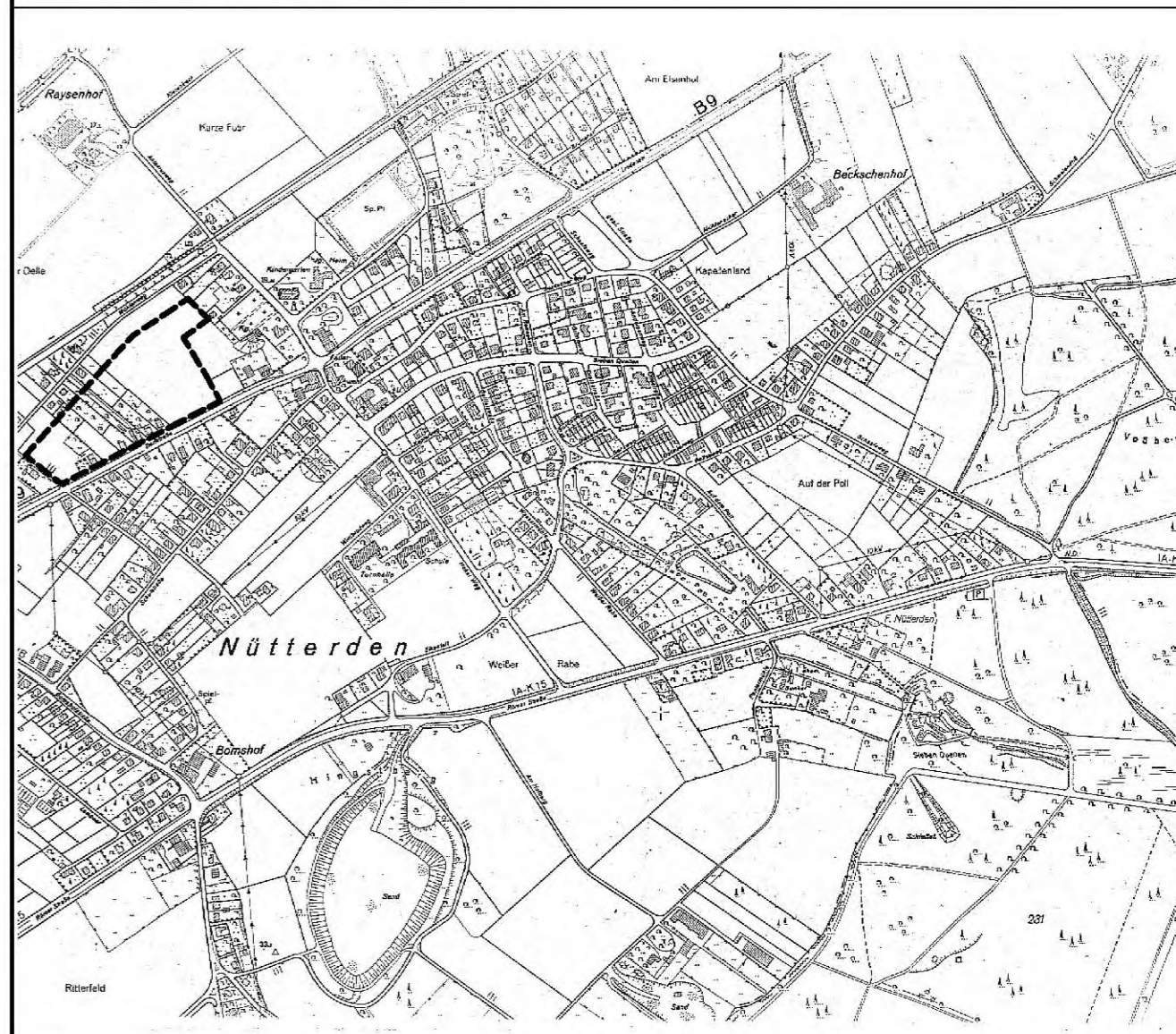
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 860) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vertr. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

# GEMEINDE KRANENBURG

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 "MÜHLENWEG III"

### TEIL A UND TEIL B



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Juni 2002	Einschließlich der Änderungen aus dem Verfahren gem. § 3 (2) BauGB
PL <sup>GR</sup>	103 x 66	
BEARB.	VL	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**  
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER  
BARFÜHRER STRASSE 15 - 48643 CORPELDO  
TELEFON (051) 9386 - FAX (051) 9386