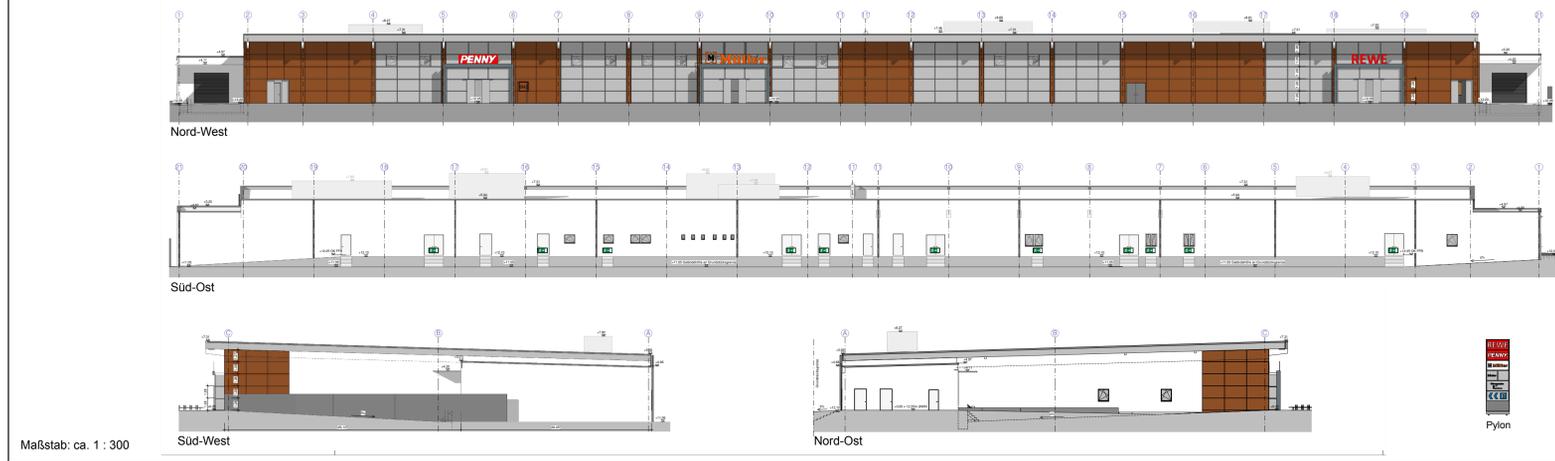


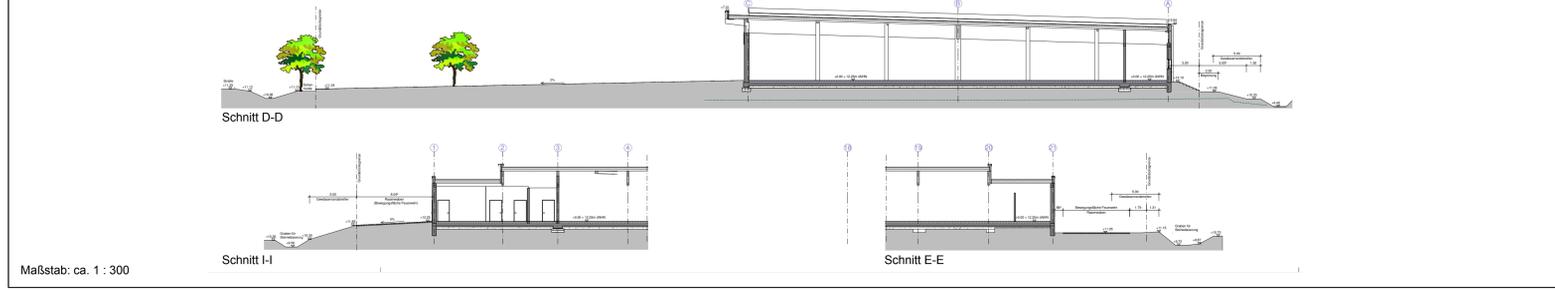
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“



Ansichten

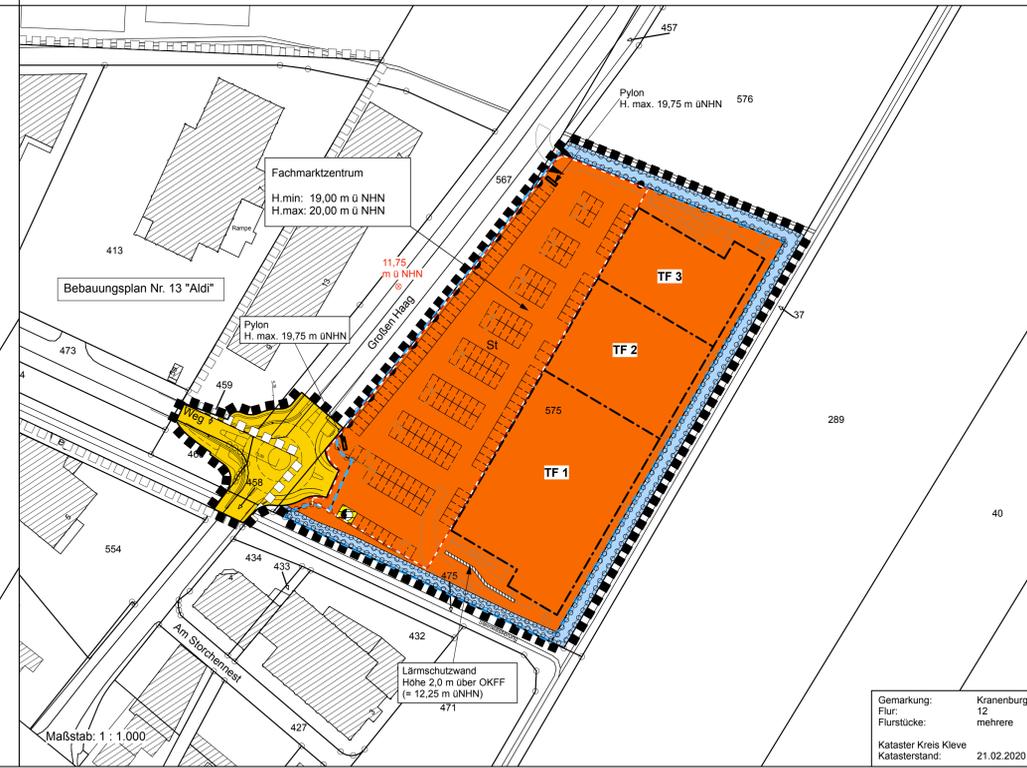


Schnitte



Maßstab: ca. 1 : 300

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“



Maßstab: 1 : 1.000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 11 BauNVO**  
 Fachmarktzentrum, (Teilflächen TF 1, TF 2, TF 3), siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**  
 H min: Minimale Gebäudehöhe in m ü NNH, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 H max: Maximale Gebäudehöhe in m ü NNH, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**  
 Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**  
 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 Elektrizität / Trafostation
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**  
 Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
 Flächen zur Anpflanzung von, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Aldi"  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB  
 Stellplätze  
 Lärmschutzwand, Höhe: 2,0 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
- Gemarkung: Kranenburg  
 Flurstücke: 12 mehrere  
 Kataster Kreis Kleve  
 Katasterstand: 21.02.2020

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Gebäude mit Hausnummer  
 Bestandshöhe, Höhenangabe in Meter über Normal Höhe Null  
 11,75m ü NNH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**
- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandelsnutzungen zulässig:
- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.390 qm bis maximal 2.400 qm (TF1). Davon entfallen 165 qm VK auf eine Bäckerei/Café und 30 qm VK auf ein Blumenfachgeschäft, welche nur innerhalb des Lebensmittelmarktes (einschließlich der Vorkassenzone) zulässig sind.
  - Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.390 qm bis maximal 1.400 qm (TF2).
  - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 990 qm bis maximal 1.000 qm (TF3).
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
- Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die Oberkante der angrenzend abschließend ausgebauten Straße „Großen Haag“ gemäß Pläneintrag. Oberer Bezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge) ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig.
- 3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 BauNVO)**
- 3.1 Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Werbetafeln, max. 2 Stück, Höhe max. 2 m sind auch außerhalb der o.g. Flächen zulässig.
- 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Um auch eine höhenwirksame Einbindung der zukünftigen Baukörper in die Landschaft sicherzustellen sind in der östlichen und nördlichen Fläche zur Anpflanzung in einem Abstand von rund 10 m heimische Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm (SU 16-18 cm) zu integrieren. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- 1 ARTENSCHUTZ**  
 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vollständig ausschließen zu können ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Baufeldfreimachung (Baufeldräumung) sowie ein Baueingriff nicht während der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachfachliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.
- 2 EINWAFFERREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN**  
 Die Biotopeffizienz wird vom gemeindlichen Ökotoiko abgebuht. Auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Kreis Kleve, der Gemeinde Kranenburg und dem Land NRW (Landesbetrieb Wald und Holz) vom 04.03./15.03./22.03.2005, ergänzt durch Vertrag vom 31.07./05.09.2006, wird verwiesen.
- 3 DENKMÄLER**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfund, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 Entdeckungstatte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 4 ALLLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN / BAUGRUND / ERDBEENSCHUTZ**  
 - Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.  
 - Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.  
 - Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Sand, Kies) wird im Rahmen der Umsetzung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich.  
 - Obwohl das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 liegt, sollen im Rahmen der Umsetzung die Regelungen der Erdbebenzone 1 beachtet werden.
- 5 IMMISSIONSSCHUTZ**  
 Im Baugenehmigungsverfahren sind die auf der Grundlage des Gutachtens Uppenkamp und Partner, Ahaus 30.10.2019 erforderlichen Minderungsmaßnahmen sicherzustellen.  
 - keine Anlieferung in der Nachtzeit  
 - keine Parkplatznutzung während der Nachtzeit  
 - die Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphalt auszuführen
- 6 GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN**  
 Junker + Kruse, Stadtforstung und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013.  
 Junker + Kruse, Stadtforstung und Planung, Städtebauliche Wirkungsanalyse und Kompabilität mit dem LEPNRW über geplante Einzelhandelsansiedlungen am Großen Haag in Kranenburg, Dortmund, März 2018.  
 Ingenieurbüro IV GmbH & Co. KG, Verkehrsunersuchung zur geplanten Anordnung eines weiteren Fachmarktzentums „Großen Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015.  
 Farnmann + Kuhlten, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentums „Großen Haag“ in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016.  
 WolterPartner GmbH, FFH-Vergleichsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg, Coesfeld, März 2017.  
 WolterPartner GmbH, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld, 09.06.2018.  
 Stadt + Handel, Auswirkungenanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktstandortes in Kranenburg, Großen Haag, Dortmund, 05.03.2019 (Stand: Entwurf).  
 Uppenkamp und Partner, Immissionschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 58 „Großen Haag“ in Kranenburg, Ahaus, 16.03.2020.
- 7 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**  
 Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Kranenburg, Klever Str. 4, 47559 Kranenburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 12 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Kranenburg, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

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

Bürgermeister: ...

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

Bürgermeister: ...

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

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Dieser Vorhabenbezogene 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiemit ausfertigt. Kranenburg, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

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

Bürgermeister: ...

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).  
 Planzeichenerverordnung 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), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 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. 421), 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.  
 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE KRANENBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„GROSSEN HAAG“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	08.06.2020	NORDEN
PL OR	60 x 75	
BEARB.	Bo. / VI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WP WolterPartner