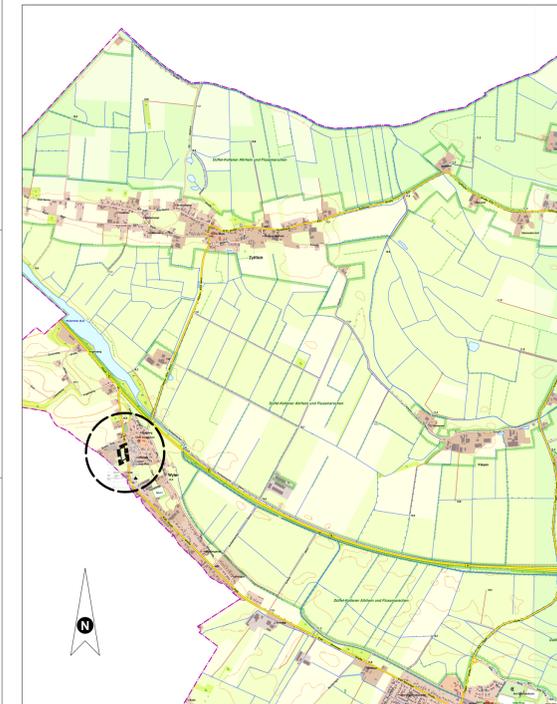




Gemeinde Kranenburg

Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB
Bereich Hauptstraße Wyler

Gemarkung Wyler, Flur 2, Flurstücke 233, 234



Übersichtsplan Masstab 1:25000

VORSCHRIFTEN

Diese Flächennutzungsplanänderung ist aufgestellt worden nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.21.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2003)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntm. VO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516/SGV.NRW. 2023)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB Bereich Hauptstraße Wyler	Projektnummer 20.09	
	Plannummer 20.09-01	
EGS Wyler Entwurf zur Offenlage	Gez. mbm	Dipl. Ing. Ludger Baumann Freier Landschaftsarchitekt Kuhstr. 17 47533 Kleve Tel: 02821-21947 Fax -27955 ludger-baumann@t-online.de
	Datum 31.10.2020	
	Planformat 0,987m / 0,615m	
	Maßstab 1:500	Gemeinde Kranenburg
	Dateiname 20.09 EGS Wyler-Kranenburg_201101.vwx	

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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 ausgelegen. 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

ZEICHENERISCHE FESTSETZUNGEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MD Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

03 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

LP II-IV Bereiche für Nutzungsbeschränkungen
LP II-IV: Lärmpegelbereiche II-IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

234 Flurstücksgrenze /Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Im gesamten Dorfgebiet sind innerhalb der dargestellte, bebaubaren Fläche nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

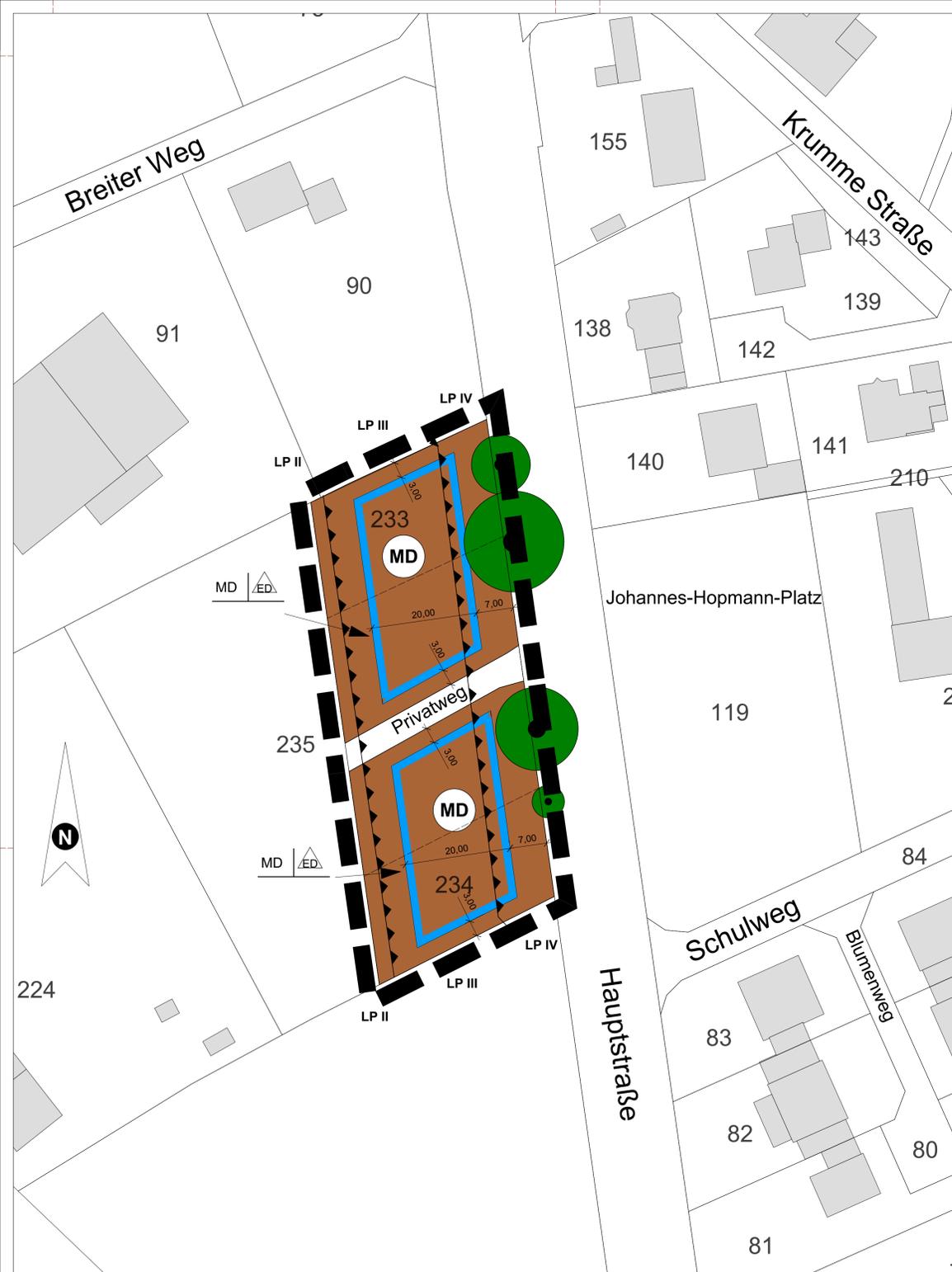
In Wohngebäuden ist pro vollendeter 250 m² Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig, maximal jedoch nicht mehr als 4 Wohneinheiten. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 250 m², wobei bei einer Grundstücksfläche größer 1000 qm pro Wohngebäude als Obergrenze nicht mehr als 4 Wohneinheiten entstehen dürfen.

5. Schutz vor Lärmeinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr 25 und Abs. 6 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w,ges} des Außenbauteils sind gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L_n = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_{w,ges} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



HINWEISE

DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können gesetzlich geschützte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. beispielsweise Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemeinde Kranenburg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Erdeingriffe im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Kranenburg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

KAMPFMITTEL

Da die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei Aushubarbeiten das Erdreich hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten zu beobachten und im Verdachtsfälle sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlarbeiten etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde Kranenburg eingesehen werden kann.

KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Kranenburg, Flur 24, Flurstücke 27, 30, 31 und 35 (Öko-Konto im Bereich der Ortslage Grafwegen) können entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 9.600 Ökopunkten dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet werden.

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.