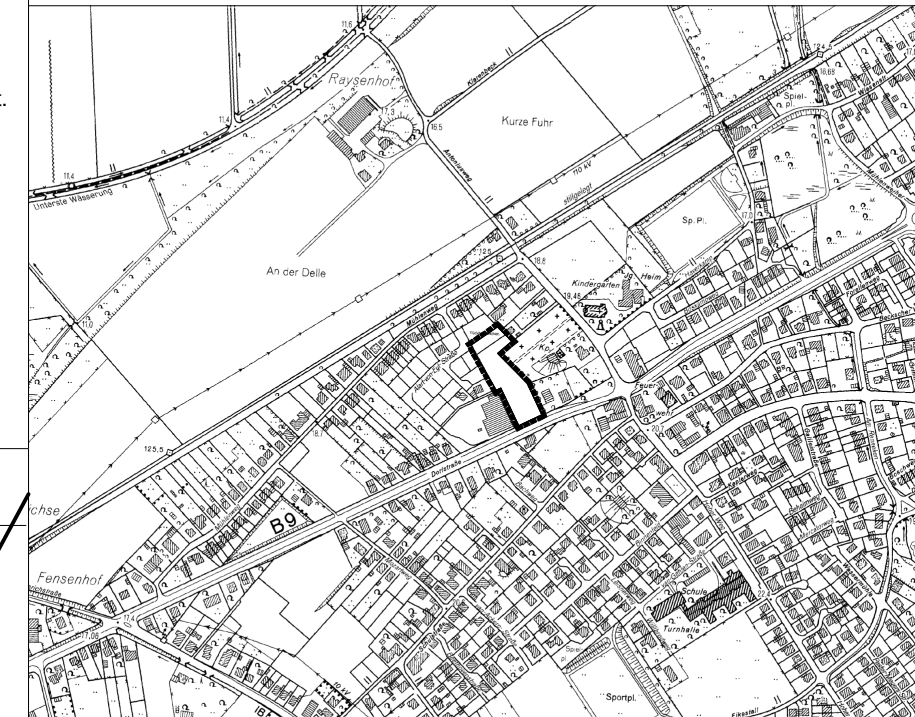




# Gemeinde Kranenburg

## Bebauungsplan Nr. 17 - Mühlenweg III - Teil A + B - 4. Änderung



Übersicht 1:10000

### Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der geänderten Fassung vom 30.06.2017 (iBGBl. I S. 2414)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der geänderten Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntm. VO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516/SGV.NRW. 2023)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV vom 18.21.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der geänderten Fassung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

Datum		
03.08.2017		
Maßstab 1 : 1000	Planbearbeitung: Baumann/Baumann-Matthäus	Dipl.-Ing. Ludger Baumann Freier Landschaftsarchitekt Kuhstr.17 47533 Kleve Tel. 02821-21947 Fax -27955 ludger.baumann@t-online.de

<b>Plangrundlage</b>	<b>Beschluss zur Aufstellung</b>
Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch eine Vergrößerungskopie der amtlichen Katasterkarte. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.	Die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes nach §13 BauGB ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Kranenburg vom 12.12.2013 aufgestellt worden.  Gemäß § 13 Punkt 1 Baugesetzbuch wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 abgesehen, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.  Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  Kranenburg, den .....
<b>Beteiligung gemäß § 13a</b>	<b>Änderungen</b>
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.2013 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3), Ziffer 2, in der Zeit vom 02.01.2014 bis 02.02.2014 unterrichten und äußern.	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Kranenburg vom ..... geändert worden.  Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen worden.
Kranenburg, den .....	Kranenburg, den .....
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
<b>Beschluss als Satzung</b>	<b>Bekanntmachung</b>
Der Rat der Gemeinde beschließt am 03.04.2014 auf Grund der §§ 2 Abs.1, Satz 1, 10 Abs. 1 u. 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2988) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.12.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW S. 950) die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A+B wie im Planentwurf dargestellt als Satzung und die Begründung hierzu.	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 17.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.  Der Bebauungsplan hat am 17.04.2014 Rechtskraft erlangt.
Kranenburg, den .....	Kranenburg, den .....
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 BauGB und BauNVO**

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (9) BauNVO**
  - Im den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, unzulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA\* ist ein SB-Lebensmittelmart mit max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der „Non-Food“-Bereich darf 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA\* sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen. Nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA\* und WA<sup>2</sup> ist eine Überschreitung bis maximal 0,6 zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Die Firsthöhe der Gebäude darf im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> die Höhe von 9,0 m und in im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> die Höhe von 10,5 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauperänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Kranenburg angegeben.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB und § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> max. 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die jeweilige Grundstücksgröße mindestens 390 qm beträgt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind für die befestigten Grundstücksteile z.B. Zuwege, Stellplätze und Garagenzufahrten nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
Im Verlauf der Erschließungsstraße ist mind. alle 20 m ein bodenständiger Laubbau nachfolgender Liste zu pflanzen.

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Pflanzqualität
Acer rubrum	Rotahorn	Hochstamm 14-16
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm 14-16
Crataegus lavallei	Apfeldorn	Hochstamm 14-16
Fraxinus americana	Weißesche	Hochstamm 14-16

Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen. Die Einfahrten zur Grundstückserschließung an der Dorfstraße sind so zu wählen, dass die vorhandenen Straßenbäume erhalten bleiben.
- Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. 51a LWG NW**  
Das anfallende Niederschlagswasser im WA ist gem. den wasserrechtlichen Vorschriften auf dem privaten Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über eine offene Rinne in das vorhandene Versickerungsbecken abgeleitet.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW**

- 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 Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- Außenwandflächen**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbraunes Sicht-/Verblendmauerwerk unglasiert, Holzhäuser (naturbelassen, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- Dachform**  
Im gesamten Baugebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung zulässig. In Ecksituationen sind andere Dachformen zulässig.
- 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 Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- Vorgarten / Einfriedigungen**  
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. Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt und mit Beeten oder Rasenflächen 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.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

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

**ED** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**O** offene Bauweise

**Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Spielplatz**

**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 - Anpflanzen**

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

**Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)**

**35 - 42°** Dachneigung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Grundstückseinteilungen**

**Flurgrenzen**

**175** Flurstücksnummer

