

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

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

Kranenburg, den ___

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ___ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kranenburg, den ___

Bürgermeister

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

Bürgermeister

HINWEISE

DENKMÄLER
Bei Bodenergräben 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 archaischen Bodendenkmälern und Befunden ist die Gemeinde Kranenburg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Auguststr. 3+5, 46600 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungssätze sind zunächst unverändert zu erhalten. Erdingeriffe im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufstehenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archaischer 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 abzusprechen.

BODENSCHUTZ
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten bei vegetations-technische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungszonen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

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 Verdachtsfall 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 Rammenarbeiten, Pfahgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde Kranenburg eingesehen werden kann.

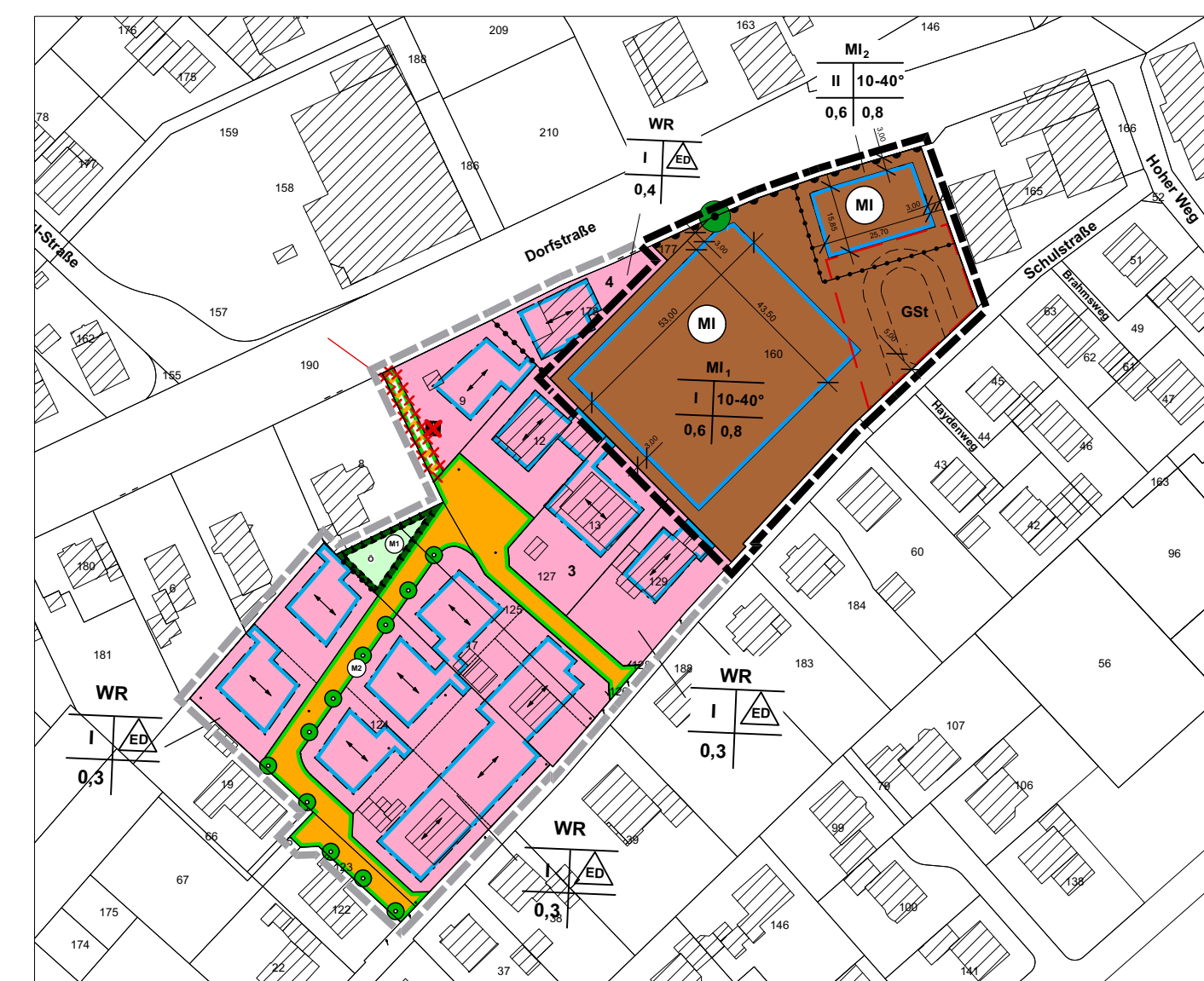
ARTENSCHUTZ
Zum Schutz europäischer Brutvogelarten ist eine Bauleitplanung bzw. eine ggfs. notwendige Entfernung von Gehölzen in Abhängigkeit von § 39 NatSchG nicht während der Sommermonate, d. h. nicht zwischen dem 01.03. - 14.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen und in der technischen Regelwerke genannt sind - 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.

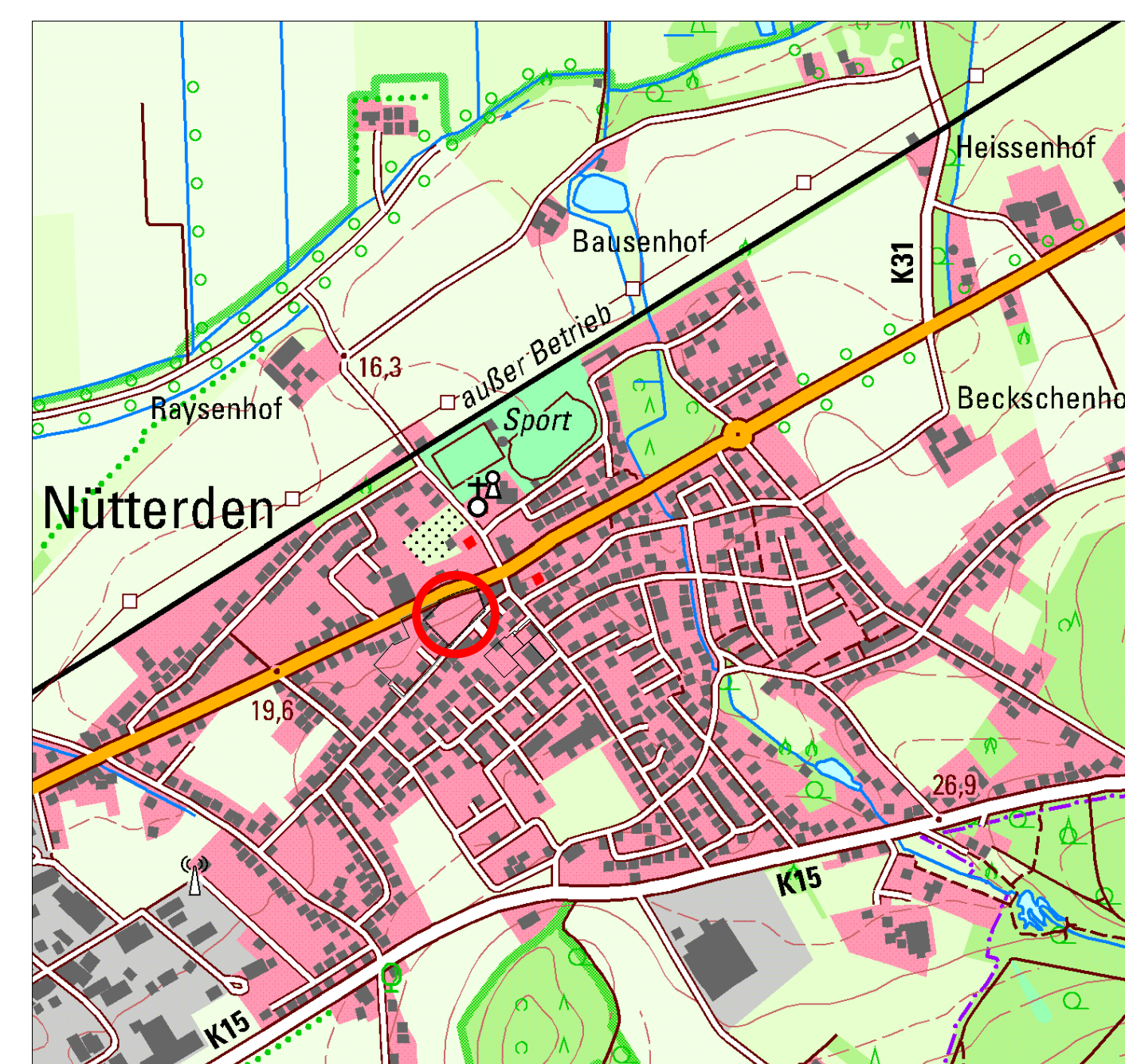


Gemeinde Kranenburg

Bebauungsplan Nr. 20 - Schulstraße - 1. Änderung



Lage im Bebauungsplan Nr. 20
Masstab 1:1500



Übersichtsplan
Masstab 1:10.000

VORSCHRIFTEN

Diese Bebauungsplanänderung ist aufgestellt worden nach folgenden Vorschriften:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- b) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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).
- d) §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2003).
- e) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntm. VO) vom 26.08.1999 (GV.NRW S.516/SGV.NRW. 2023).
- f) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

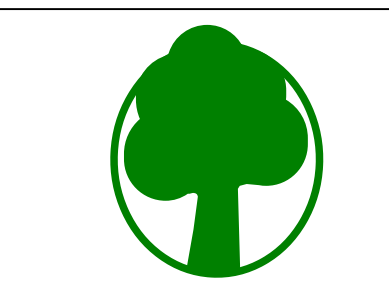
Projekt
Bebauungsplan Nr.20 - Schulstraße - Nütterden
1. Änderung

Planinhalt
Entwurf 2. Offenlage



Gemeinde Kranenburg

Projektnummer 20.02
Plannummer 20.02-01
Gez. Datum 18.01.2021
Planformat DIN A0
Maßstab 1:500



Dipl. Ing.
Ludger Baumann
Freier
Landschaftsarchitekt
Kuhstr. 17 47533 Kieve
Tel. 02521-21947 Fax: 27955
ludger.baumann@online.de

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
± 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Grünflächen
Grünflächen
Ö Öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung Bebauungsplan Nr. 20
Umgrenzung der 1. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
Streichung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Ausweisung von Reinem Wohngebiet laut Ratsbeschluss vom

Hinweise
3 Nutzungsgebiet
Finstriechung
geplante Grundstücksgrenzen
geplante Straßenlinien in m über NN
Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bestandsgaben
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude
Höhenlage ü. NN

LEGENDE NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3
4		

- 1= Art der Nutzung
- 2= Anzahl der Vollgeschosse
- 3= Bauweise, ED= Einzel- und Doppelhäuser
- 4= Grundflächenzahl (GRZ)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MI Mischgebiet (§ 2 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
LI Zahl der Vollgeschosse

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

04 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

05 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)

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Bereiche für Nutzungsbeschränkungen LP II-V; Lärmpegelbereiche II-V

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

07 BESTANDSDARSTELLUNGEN; HINWEISE

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Lage der geplanten inneren Erschließung

Legende Nutzungsschablone

1	2	3
4	5	

- 1= Art der Nutzung
- 2= Anzahl der Vollgeschosse
- 3= Dachneigung
- 4= Grundflächenzahl (GRZ)
- 5= Geschossflächenzahl (GFZ)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Mischgebiet mit zwei Gebieten unterschiedlicher Nutzung MI 1 und MI 2 festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbegebiete) sowie Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungststätten) unzulässig.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHLEN UND ANZAHL DER VOLLEGSCHOSSE
Im Mischgebiet 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Im Mischgebiet 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Im Mischgebiet 1 darf die Firsthöhe der Gebäude die Höhe von 8,50 m und die Traufhöhe der Gebäude die Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.
Im Mischgebiet 2 darf die Firsthöhe der Gebäude die Höhe von 10,50 m und die Traufhöhe der Gebäude die Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe für die Oberkante der geplanten Gebäude sind die im Straßenverlauf angegebenen Höhen in Meter über NHN (s. Planentwurf - noch zu ergänzen). Die Höhen sind zu interpolieren bezogen auf den Mittelpunkt der bebauten Fläche.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
1. Je Gebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
4.1 Stellplätze sind nur in den dargestellten Bereichen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 51a (1) LVVG)
5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 51a Abs. 1 LVVG (Landeswassergesetz) 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 Entwässerungsrinnen oder Rigolen. Aufgrund der separaten Straßenentwässerung sind Baugrundstücke, deren Uferlände tiefer als die Oberkante der Straßen liegen, mindestens auf die Höhe der Oberkante der Straßen auszufüllen. Die Sohlenhöhe gemessen zwischen der Oberkante der Straßenhöhe und der Oberkante Fußboden Gebäudes (Garagen/ Nebenanlagen - Rufe aus Gründen der Entwässerung mindestens 10 cm betragen. Das Niederschlagswasser muss dabei an den Grundstückszugängen durch Drainrinnen aufgefangen werden, um eine Entwässerung über die Verkehrsflächen zu unterbinden.

6. SCHUTZ VOR LÄRMAUSWIRKUNGEN DURCH STRASSENVERKEHR
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sind nach der Bestimmung des erforderlichen RW sowie des Außenbauteils sind gekennzeichnend.

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

Fenster von nach genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bd. 1) vorliegen - zu Lüftungsöffnungen mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen (Rollläden) ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_{ext} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)
7.1 AUßENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendenmauerwerk (ungliedert), als Holzhaus (naturlasches, dunkel lasiert oder weiß gestrichelt) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendenmauerwerk (ungliedert, ggf. weiß gestrichelt) auszuführen. Holzhäuser als Blockhäuser sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 1/3 des gesamten Wandflächenanteils einer Bauteile) dürfen auch andere Materialien in heller Farbton verwendet werden. Fassadenbegrenzung ist zulässig. Für die Außenwandmaterialien von Gebäuden sind sinngemäß die Vorgaben zum Hauptbaukörper.

7.2 DACHENDECKUNG
Alle geneigten Dächer (> 10°) sind mit rotbraunen, dunkelbraunen bis grau/ anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glänzend) einzudecken. Für unregelmäßige Bauteile sind Deckungsdeckungen zulässig. Dachbegrenzungen und solardämmende Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

7.3 DACHFORM
Geneigte Dächer sind als Satteldächer - auch um maximal 1,5 m im First versetzte Satteldächer als Putte - mit einer Neigung bis maximal 40° auszubilden.

7.4 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, KINDERSPIELPLÄTZE
Die nicht bebauten oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser- aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.5 VORGARTEN/ EINFRIEDRUNGEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauerwerk oder Mauerwerk nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück im Vorgartenbereich können mit Hecken aus ständig grünen Gehölzen max. 1,50 m hoch ausgeführt werden. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 90 cm zulässig. Außerhalb der Freizeite sind bei Süd- oder Westausgang der Grundstücke einzurende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Bereiche zwischen Baukörpergrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind abgesehen von notwendigen Zuwegungen oder Stellplätze unverpflanzt und mit Pflanz- oder Rasenflächen zu begrünen (Vegetationsflächen). Kies- bzw. Schotterflächen oder Abdeckungen mit ähnlichen Baustoffen auf den Vegetationsflächen sind nicht zulässig.