



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlagen entsprechen 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 ... ortsbüchlich 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 ortsbüchliche 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 ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kranenburg, den ...

Bürgermeister

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

Kranenburg, den ...

Bürgermeister

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



Gemeinde Kranenburg

Bebauungsplan Nr. 20 - Schulstraße - 1. Änderung



Lage im Bebauungsplan Nr. 20
Masstab 1:1500



Übersichtsplan
Masstab 1:10.000

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 2003)
- 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

HINWEISE

DENKMÄLER
Bei Bodenergriffen können gesetzlich geschützte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. beispielsweise Mauerwerk, Einzelrunde, 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 archäo-logischen Bodendenkmälern und Befunden ist die Gemeinde Kranenburg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Auguststraße 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Entdeckungslöcher sind zunächst unverändert zu erhalten. Erdingeriffe im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufliegenden 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 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 für vegetations-technische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen 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 nächstgelegene Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahngründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für die Entbohrungen von "Sonderbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde Kranenburg eingehend werden kann.

ARTENSCHUTZ
Zum Schutz europäischer Braufvogelarten ist eine Baueinfriedung bzw. eine gfls. 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 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.

Projekt Bebauungsplan Nr.20 - Schulstraße - Nütterden 1. Änderung			Dipl. Ing. Ludger Baumann Freier Landschaftsarchitekt Kuhstr. 17 - 47533 Kieve Tel: 02821-21947 Fax: 27955 ludger.baumann@online.de
Planinhalt Entwurf zum Aufstellungsbeschluss			
	Gemeinde Kranenburg		
Projektnummer 20.02	Planummer 20.02-01	Gez. 25.02.2020	Datum 25.02.2020
Dateiname 20.02 B-Plan 20 Schulstraße Nütterden.wvx		Planformat ISO A0	Maßstab 1:500

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 Baugrenze
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
- Einstrichung
- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Straßenlinien in m über NN
- M 1 Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- 372 Flurstücksnummer
- Gebäude
- 16,44 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
GRZ 0,8 Geschossflächenzahl
I/I/I Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

03 VEHRKERSFLÄCHEN
(§ 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

04 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

05 BESTANDSDARSTELLUNGEN; HINWEISE

Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Lage der geplanten inneren Erschließung

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.

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, Vergnügungstätten) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHLEN UND ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
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 NNH (s. Planantrag - 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)

3.1 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 Röhren. Aufgrund der separaten Straßenentwässerung sind Baugrunderstände, deren Uferlände tiefer als die Oberkante Straßenmauer liegt, mindestens auf die Höhe der Oberkante Straßenmauer aufzufüllen. Die Sohlhöhe - gemessen zwischen der Oberkante Straßeoberfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss Gebäude (Garagen) Nebenanlagen - muss aus Gründen der Entwässerung mindestens 10 cm betragen. Das Niederschlagswasser muss dabei an den Grundstückszugängen durch Drainieren aufgefangen werden, um eine Entwässerung über die Verkehrsflächen zu unterbinden.

6. SCHUTZ VOR LÄRMAUSWIRKUNGEN DURCH STRASSENVERKEHR
Zum Schutz vor Lärmwirkungen 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, folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. (Wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert)

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

7.1 AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwände der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (naturlaues, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser als Blockhäuser sind unzulässig. Für untergeordnete Teillflächen (max. 1/3 des gesamten Wandflächenanteils einer Bauteile) dürfen auch andere Materialien in hellem Farbton verwendet werden. Fassadenbegrünung ist zulässig. Für die Außenwandbereiche von Garagen gelten sinngemäß die Vorgaben zum Hauptbaukörper.

7.2 DACHEINDECKUNG
Alle geneigten Dächer (> 10°) sind mit rotbraunen, dunkelbraunen bis grau-/anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glänzend) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Dachbegrünungen und solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig.

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

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

7.5 VORGÄRTEN / EINFRIEDUNGEN
Zwischen der überbauten Grundstückskante und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück im Vorgartenbereich können mit Hecken aus standort- geeigneten Gehölzen max. 1,50 m hoch ausgeführt werden. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzung der Grundstücke einzurende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind abgesehen von notwendigen Zugewängen oder Stellplätze unversiegelt und mit Pflanz- oder Rasenflächen zu begrünen (Vegetationsflächen). Klein- bzw. Sichterflächen oder Abdeckungen mit ähnlichen Baustoffen auf den Vegetationsflächen sind nicht zulässig.

Legende Nutzungsschablone

1	2	3
4		

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

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke (nach BauGB und BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
In den Nutzungsgebieten 1 + 6 "Reines Wohngebiet" ist eine eingeschossige Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahlen betragen 0,3 bzw. 0,4.
Im Nutzungsgebiet 7 "Allgemeines Wohngebiet" ist eine eingeschossige Bauweise für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahlen betragen 0,3.
Im Nutzungsgebiet 7 werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
Die Außenwandhöhen betragen maximal:
- Traufhöhe 4,00 m
- Firsthöhe 8,50 m

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

2. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Extensivrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (M 1))
Im Bereich der vorgesehenen Versickerungsrinnen ist Landschaftsrasen anzulegen. Die Flächen sind drei Mal im Jahr zu mähen. Es sind Balkenmäher oder vergleichbare Geräte (keine Saugmäher) zu verwenden. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Das Mahdgut wird erst 1-3 Tage nach der Mahd abgeräumt.

2.2 Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (M2))
Entlang der Planstraßen sind Hochstämme der Arten Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn oder Hainbuche der Sortierung 16/18 als Straßenbäume zu pflanzen. Es ist mindestens eine 60 cm große Baumreihe von Vorkategorie freizuhalten und mit Rasenmischungen, standortgerechten Stauden bzw. bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

2.3 Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (M 3))
An der nördlichen Grenze des Plangebietes zwischen den Nutzungsgebieten 4 und 7 wird eine drei Meter breite Hecke aus Hasel, Weißdorn und Hundsrösse angepflanzt. Die Pflanzqualitäten betragen mindestens I Str 60 - 100, 2 x v. Die Gehölze sind zweierlei mit einem Meter Abstand zwischen und zwei Meter Abstand innerhalb der Reihen zu pflanzen. Die Pflanzung wächst möglichst frei. Nach mehreren Jahren ist sie ggf. auf dem Stock zu setzen.