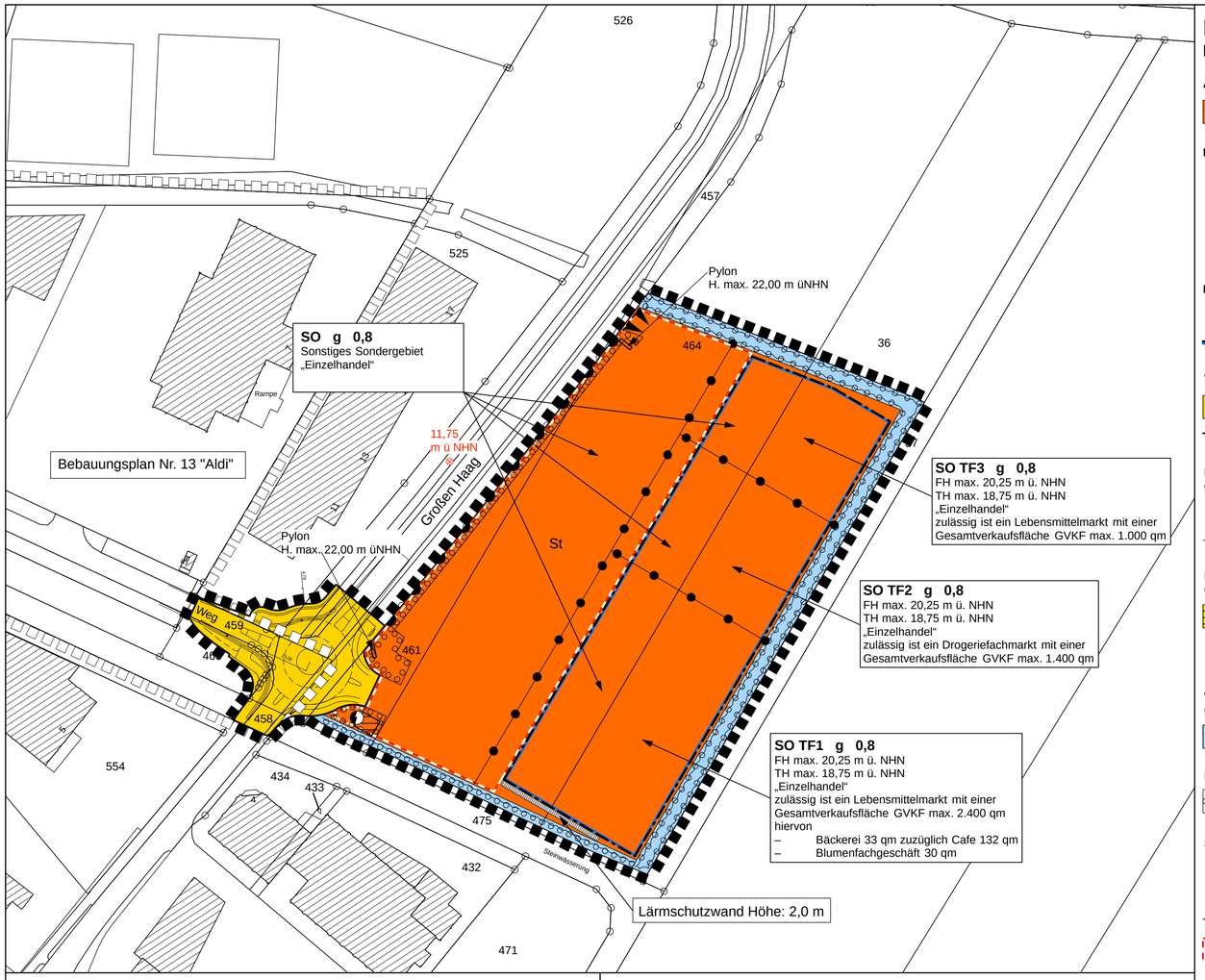


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO — Sonstige Sondergebiete - Zweckbestimmung „Einzelhandel“, siehe textliche Festsetzung Nr. 1: SO TF1, SO TF2, SO TF3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße "Großen Haag" siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße "Großen Haag" siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN 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

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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Aldi"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St — Stellplätze

Lärmschutzwand - Höhe: 2,0 m über Oberkante Niveau

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

461 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

11,75m ü NHN — Bestandshöhe, Höhenangabe in Meter über Normal Höhe Null

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 Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch in Form eines Einkaufzentrums.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (2) i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind die nachfolgend bezeichneten großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auch in Form eines Einkaufszentrums zulässig.
Das Sondergebiet wird in die Teilflächen TF1 , TF2 und TF3 gegliedert.

Zulässig ist in der TF1 ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche GVKF von maximal 2.400 qm. Hiervon müssen 165 qm auf eine Bäckerei/Café und 30 qm auf ein Blumenfachgeschäft entfallen. Bäckerei/Cafe und Blumenfachgeschäft sind nur innerhalb des Lebensmittelmarktes (einschließlich der Vorkassenzone) zulässig.

In der TF2 ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche GVKF von maximal 1.400 qm zulässig.

In der TF3 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche GVKF maximal 1.000 qm zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässige First- bzw. Traufhöhe innerhalb der überbaubaren Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße Großen Haag 11,75 m ü NHN (siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,5 m zugelassen werden.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) 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 IMMISSIONSSCHUTZ
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

4.1 Im Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach (DIN 45691) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Für die Teilflächen TF1 – TF4 (Parkplatz) ist im Nachtzeitraum aufgrund der niedrigen Emissionskontongente nur eine sehr eingeschränkte Nutzung möglich (siehe Hinweis Nr. 5).

Emissionskontingente tags und nachts:

Flächen Nr.	Teilgebietsfläche in m²	Bezeichnung Bebauungsplan	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
			Tag	Nacht
Teilfläche 1	4529	TF1	57	44
Teilfläche 2	2207	TF2	57	44
Teilfläche 3	1913	TF3	57	44
Teilfläche 4	6207	TF4 (Parkplatz)	58	46

Quelle: Immissionsschutz-Gutachten „Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 58 „Großen Haag“ in Kranenburg“, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 30.10.2019

5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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).

Planzeichenverordnung 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).

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. 559), 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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ .
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, 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 ..... 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 Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Kranenburg, den __ . __ . ____

..... Bürgermeister ..... Schriftführer

Der 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

HINWEISE

1 ARTENSCHUTZ
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vollständig ausschließen zu können und Störungen planungsrelevanter Vogelarten im nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Baufeldfreimachung (Baufeldräumung) 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 fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

2 EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN
Die Biotopwertdifferenz wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. 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 Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

4 ALTLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN / BAUGRUND / ERDBEBENSCHUTZ
- Ein Verdacht auf Altlasten 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 objektbezogenen 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

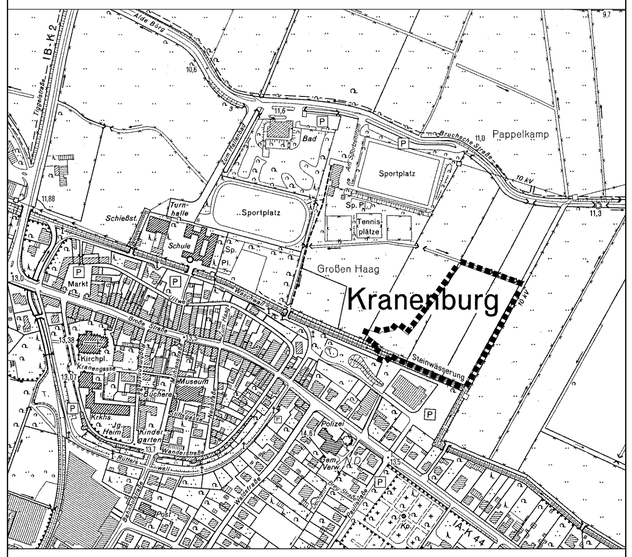
6 GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN
- Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013.
- Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Städtebauliche Wirkungsanalyse und Kompatibilität mit dem LEPNRW über geplante Einzelhandelsansiedlungen am Großen Haag in Kranenburg, Dortmund, März 2018.
- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentrums „Großer Haag” in Kranenburg, Aachen, September 2015.
- Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrums „Großer Haag” in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016.
- WoltersPartner GmbH, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. März 2017.
- WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld, 09.05.2018.
- Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktstandortes in Kranenburg, Großen Haag, Dortmund, 05.03.2019 (Stand: Entwuf)
- Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 58 „Großen Haag“ in Kranenburg, Ahaus, 30.10.2019.

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.

GEMEINDE KRANENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„GROSSEN HAAG“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	04.11.2019	
PL^GR	60 x 75	
BEARB.	Bo. / Vl.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
info@wolterspartner.de