

Kreis Kleve
Katasteramt
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

Flurstück: 160
Flur: 4
Gemarkung: Nütterden

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW

Erstellt: 26.11.2018
Zeichen: 18-EI-3149

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. 3766)

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.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz europäischer Brutvogelarten ist eine Baufeldräumung im Zeitraum vom 15. September bis zum 28. Februar eines jeden Jahres vorzunehmen. Nach erfolgter Baufeldräumung ist eine Ansiedlung von Vögeln durch Vergrünungsmaßnahmen bzw. einen Baubeginn zu vermeiden.
- HOCHWASSERSCHUTZ**
Das gesamte Plangebiet liegt im Hochwassereinzugsbereich des Rheins. Daher sind Bauwerksgründungen (insbesondere Keller) auftriebssicher auszuführen. Auf die DIN 18195 wird hingewiesen.
- BAUGRUND / ERDBEENZONE / KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Aufgrund der Lage auf Sand und Kies wird eine Baugrunduntersuchung objektbezogen erforderlich. Es wird empfohlen, die Regelungen der Erdbebenzone 1 zu beachten.

Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen, somit ist vor Umsetzung der Planung der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.
- 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA 1 / WA 2 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2 und 1.3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

TH max = Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
Fußweg / Radweg
Parkplatz

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

26,315 Oberkante geplante Straßenausbauhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.0

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

160 Vorhandene Flurstücksnummer

▧ Vorhandene Gebäude

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○ Anzupflanzende Bäume

○ Hinweisliche Eintragung, siehe Entwässerungsplan (fuhrmann+keuthen) vom 23.08.2019

▬ geplante Fahrbahnteilung
▬ geplante Sickermulde

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

⇄ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

××××× Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

0 - 45° Dachneigung

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,20 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
Bei zweigeschossigen Flachdachbauten (Neigung < 10°) darf die Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschritten werden.
Unterer Bezugspunkt für die geplanten Gebäude-, First- und Traufhöhen sind die im Straßenverlauf angebenen Höhen in Meter über NNH (s. Planeintrag).
Die Höhen sind zu interpolieren bezogen auf den Mittelpunkt der bebauten Fläche.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- und Firsthöhen ist die Höhe der baulichen Anlage.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
Aus der folgenden Liste von standortgerechten Straßenbäumen ist pro Straßenzug eine Baumart auszuwählen:
Acer campestre 'Eisrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland' - Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3 - Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmasied' - Spitzahorn
Acer rubrum 'Scanlon' - Schmal Kroniger Rotahorn
Alnus x spaethii - Feilsentanne
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Einblättrige Esche
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' syn. F. excelsior 'Monophylla' - Kugelesche
Fraxinus excelsior 'Globosa' syn. F. excelsior 'Nana' - Blumenesche, Manna-Esche
Fraxinus ornus 'Rotterdam' - Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Apfel
Malus tschonoskii - Hopfenbuche
Ostrya carpinifolia - Traubeneiche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Zierkirsche
Prunus x schrenkii - Kugelaakazie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' - Mehlsäule
Sorbus aria 'Magnifica' - Schwedische Mehlsäule, Oxelbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Thüringische Säulen-Mehlsäule
Sorbus x thuringica 'Fastigiata' - Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde, Stadtlinde
- AUSGLEICHSSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)
Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Kranenburg, Flur 24, Flurstücke 27, 30, 31 und 35 (Oko-Konto im Bereich der Ortslage Grafwegen) werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG** (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 51a (1) LWG)
Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz NRW) 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 auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Auf Grund der im Straßenraum vorgesehenen Entwässerungsmulden für die Straßenentwässerung sind Baugrundstücke, deren Urgelände tiefer als die Oberkante Straßenniveau liegt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2) mindestens auf die Höhe der Oberkante Straßenniveau aufzufüllen.
Die Sockelhöhe – gemessen zwischen der Oberkante Straßenhöhe und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss Gebäude / Garagen / Nebenanlagen – muss aus Gründen der Entwässerung mindestens 10 cm betragen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Hinsichtlich der Hauptbaukörper sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen gelten für Eckgrundstücke an öffentlichen Straßen.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbraunes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (naturbelassen, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser als Blockhäuser sind unzulässig.
Für untergeordnete Teilflächen (max. 1/3 des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite) dürfen auch andere Materialien in hellem Farbton verwendet werden.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
Für die Außenwandmaterialien von Garagen gelten sinngemäß die Vorgaben zum Hauptbaukörper.
- DACHEINDECKUNG**
Geneigte Dächer (> 10°) sind mit rotbraunen, dunkelbraunen bis grau- / anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glänzend) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
Solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**
Geneigte Dächer sind als Satteldächer – auch um maximal 1,5 m im First versetzte Satteldächer als Putte – mit einer Neigung bis maximal 45° auszubilden.
Kruppelwalmdächer sind mit einer maximalen Abwallung bis 1,50 m, senkrecht gemessen, im Giebelbereich zulässig.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**
Zwischen Garagen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist an den Längsseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Flächen zwischen den Längsseiten der Garagen bzw. sonstigen Nebenanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.
- VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN**
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfiler nicht zulässig.
Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück im Vorgartenbereich können mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen max. 1,00 m hoch ausgeführt werden. Zäune sind nur hinter den Abpfanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugründe Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
Der Bereich zwischen Baukörpergrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind abgesehen von notwendigen Zuwegungen oder Stellplätze unversiegelt und mit Pflanz- oder Rasenflächen zu begrünen. Dabei darf die Summe der einzelnen Breiten der Zuwegungen zwischen Baukörpergrenze und Straßenbegrenzungslinie die Gesamtbreite von 5 m nicht überschreiten. Kies- bzw. Schotterflächen oder Abdeckungen mit ähnlichen Baustoffen sind nicht zulässig.
Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus maximal ein weiterer Stellplatz neben der Garagen-/Carportzufahrt zulässig.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenraum) sind maximal 2 Stellplätze zulässig, wenn keine Garage / Carport errichtet wird.

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

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
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

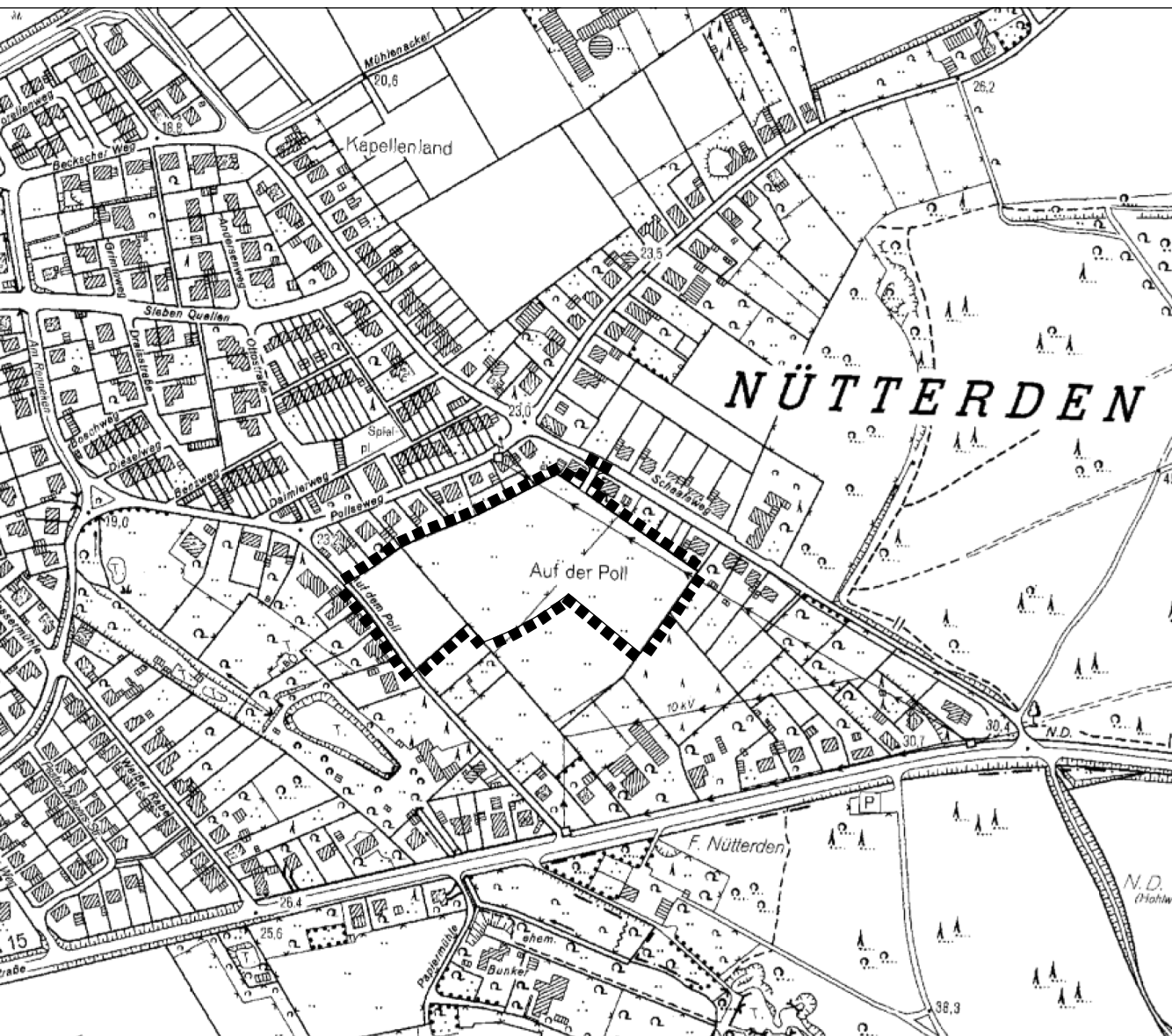
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kranenburg, den

Bürgermeister

GEMEINDE KRANENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"AUF DEM POLL"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		
DATUM	21.10.2019	Entwurf
PL ^{GR}	90 x 60	
BEARB.	Vi. / Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 · D-47503 Coesfeld
Telefon 02841 96964 · Fax 02841 190
info@wolterspartner.de