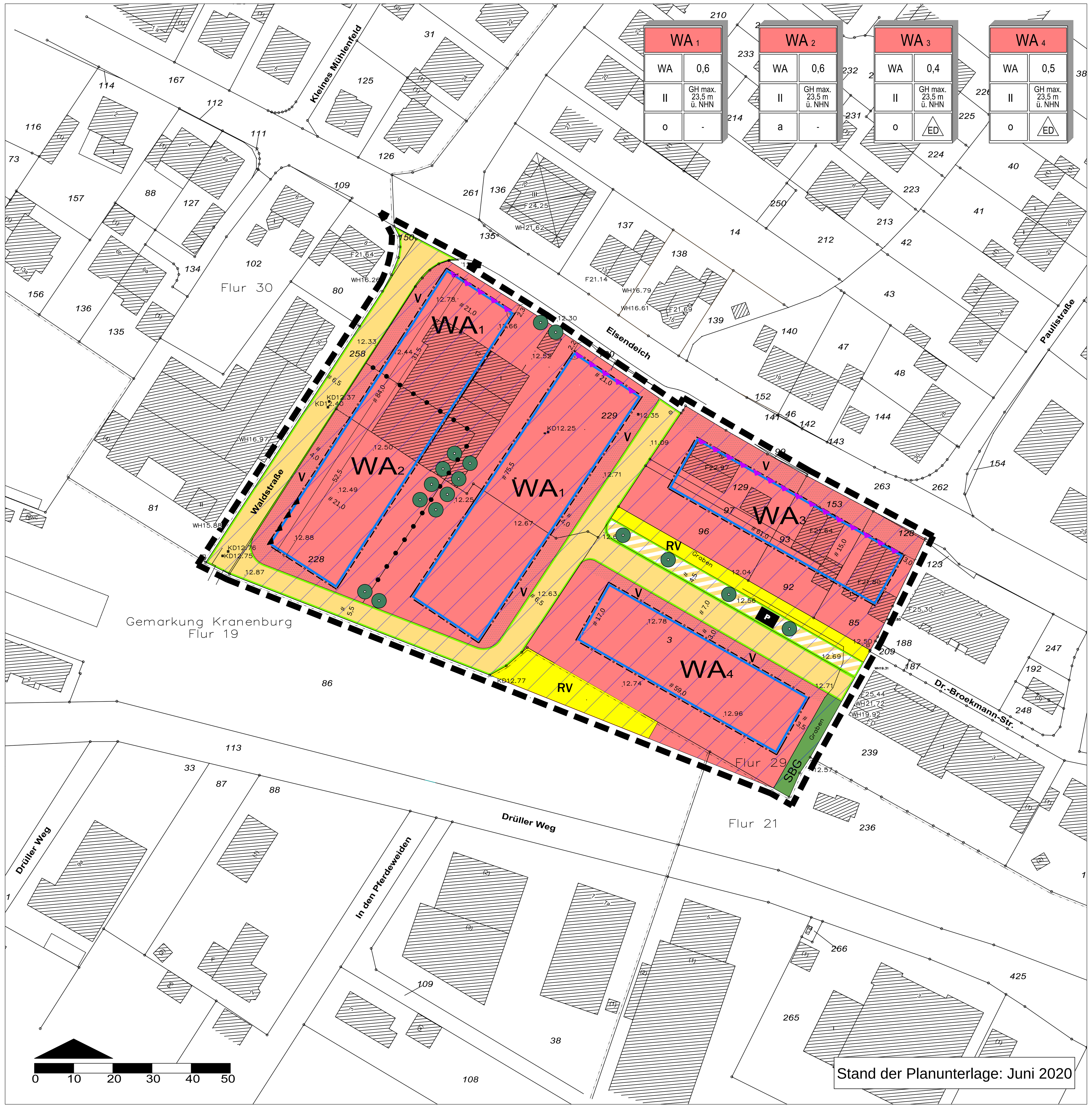
Bebauungsplan Nr. 9 - "Waldstraßen-Quartier"

Gemeinde Kranenburg



Zeichnerische Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse — als Höchstmaß
- GH max. — Gebäudehöhe über NHN — als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- RV — Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- SBG — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Kennzeichnung des Bereichs zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
- Kennzeichnung des Bereichs zum Ausschluss öffenbarer Fenster / Fenstertüren zu Aufenthaltsräumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Sonstige Planzeichen

- V — Umgrenzung der Vorgartenflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- 16 — Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurgrenze
- 277 — Bestehende Flurstücksnummer / Bestehende Flurstücksgrenze
- 12.84 — Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (ab HQ500) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Carports oder Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

2.4 Zwischen der Straße und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (im Plan festgesetzte Vorgartenflächen) sind Gartenhäuser und -geräteschuppen, Kellerersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und -geräteschuppen zu den Verkehrsflächen und den Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, 3. Abschnitt BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die Abstandflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenzen für den Bau von Gebäudeteilen, die dem Immissionsschutz dienen, ist zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung.

R'w,ges = La - KRaumart (nach DIN 4109-1: 2018-01 Gleichung (6))

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

6.2 An den zur Straße Elsendeich ausgerichteten Außenwänden von Wohngebäuden innerhalb des WA1 und WA3 mit einem Winkel von kleiner 90°, bezogen auf die mit der Signatur ▲ ▲ ▲ gekennzeichnete Baugrenze, sind keine Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) zulässig.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in Außenwänden zu Aufenthaltsräumen im Bereich der mit der Signatur ▲ ▲ ▲ gekennzeichneten Baugrenze öffenbare Fenster / Fenstertüren unzulässig.
Ausnahmsweise können abweichend von dieser Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm öffenbare Fenster / Fenstertüren von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 auch an diesen Gebäudeseiten zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch abschirmende Bauwerke oder baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass in der Mitte eines öffenbaren Fensters der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 4 einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m² aufweisen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: „Alleebaum", aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

7.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind zusammen insgesamt zwölf einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.
Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn `Elsrijk`), Acer platanoides `Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), Acer platanoides `Globosum' (Kugelahorn `Globosum´), Carpinus betulus `Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padus `Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche `Schloss Tiefurt'), Sorbus aucupuaria (Vogelbeere / Eberesche), Tilia cordata ´Erecta' (Winter-Linde ´Erecta')
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

7.3 Dachbegrünung
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA4 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden und Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.
Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden.

7.4 Begrünung der Vorgärten
Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten") sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür, Zufahrten zu Tiefgaragen sowie sonstigen Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.
Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.
Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz)

Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.
Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehenen Versickerungsmulden einzuleiten. Die entsprechenden Bereiche sind zeichnerisch als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festgesetzt.

9. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen in dem Anteil mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten, der zur Deckung des Bedarfs für den Allgemeinstrom (z.B. für Aufzüge, Treppenhausbeleuchtung etc.) und die Heizungsanlage (Betrieb der Wärmepumpe) des jeweiligen Gebäudes erforderlich ist.
Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten.

10. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW

§ 1 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Bei Doppelhaushälften sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Die Doppelhaushälften sind in einheitlicher Bautiefe und mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu bauen.

§ 2 Wand- und Dachmaterialien
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putzbau auszuführen. Die Kombination mit einem zweiten Material zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 1/3 ist möglich.

§ 3 Einfriedungen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke und hinterliegendem Zaun zulässig; dies bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.
Pflanzliste für Hecken:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyne (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Ulmus carpinifolia (Feldulme)

§ 4 Garagen
Doppelte Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten. Insbesondere sind sie mit gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung, gemeinsamem Dachfirst, einheitlicher Dacheindeckung und gleicher Fassadengestaltung zu errichten. Sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Ausnahmen zugelassen werden.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Rat der Gemeinde Kranenburg am .... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Kranenburg zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom .... wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kranenburg stimmte am .... diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... in der Zeit vom .... bis .... einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am .... vom Rat der Gemeinde Kranenburg als Satzung beschlossen worden.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kranenburg, ...

....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147)

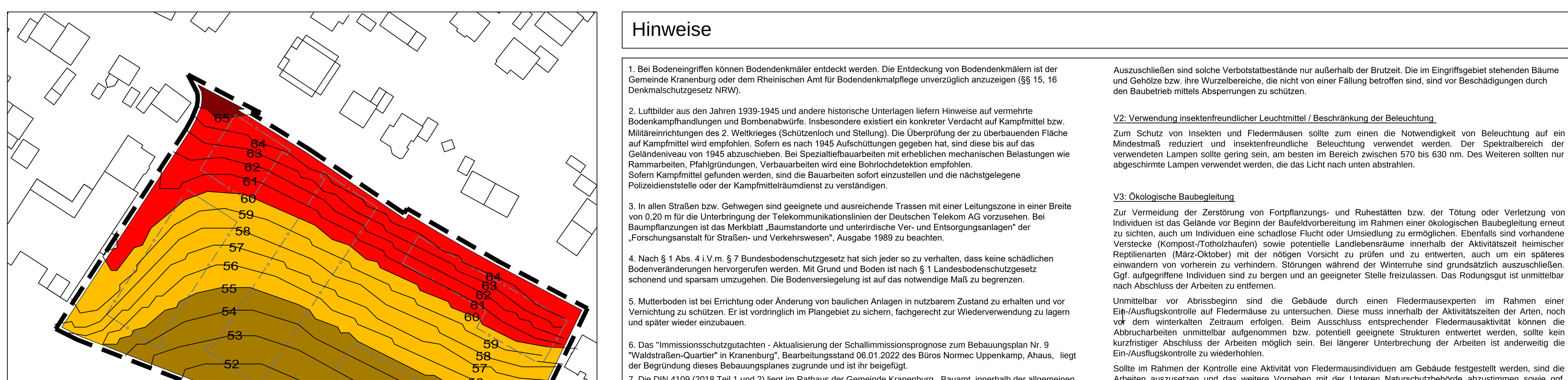
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S.822)

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3901)



Beikarte
Schallisophone des maßgeblichen Außenlärmpegels La [dB]
M 1: 1.000

- Lärmpegelbereich I (55 dB(A))
- Lärmpegelbereich II (60 dB(A))
- Lärmpegelbereich III (65 dB(A))
- Lärmpegelbereich IV (70 dB(A))

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Kranenburg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Stellung). Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der „Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen", Ausgabe 1989 zu beachten.

4. Nach § 1 Abs. 4 i.V.m. § 7 Bundesbodenschutzgesetz hat sich jeder so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Mit Grund und Boden ist nach § 1 Landesbodenschutzgesetz schonend und sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5. Mutterboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, fachgerecht zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. Das "Immissionsschutzgutachten - Aktualisierung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 9 "Waldstraßen-Quartier" in Kranenburg", Bearbeitungsstand 06.01.2022 des Büros Normec Uppenkamp, Ahaus, liegt der Begründung dieses Bebauungsplanes zugrunde und ist ihr beigefügt.

7. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Gemeinde Kranenburg , Bauamt, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung gemeinsam mit diesem Bebauungsplan, der Begründung und den ihr zugrunde liegenden Gutachten zur Einsicht aus.

8. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 Waldstraßen-Quartier" der Gemeinde Kranenburg der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer, vom 20.09.2021 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes . Folgende Maßnahmen daraus sind einzuhalten:

V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel Eingriffe in Gehölze, insbesondere mögliche Baumfällungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende Juli/August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Die Gehölzrodungen sind somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen. Hinsichtlich möglicherweise dennoch vorhandener, potentieller Vorkommen der Art Waldohreule sind unbedingt notwendige Entnahmen von Gehölzen, insbesondere Koniferen bereits vor dem 31. Januar vorzunehmen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und im Plangebiet angetroffenen sogenannten Allerweltsarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Die im Eingriffsgebiet stehenden Bäume und Gehölze bzw. ihre Wurzelbereiche, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

V2: Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel / Beschränkung der Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

V3: Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen ist das Gelände vor Beginn der Baufeldvorbereitung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erneut zu sichten, auch um Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedlung zu ermöglichen. Ebenfalls sind vorhandene Verstecke (Kompost-/Totholzhaufen) sowie potentielle Landlebensräume innerhalb der Aktivitätszeit heimischer Reptilienarten (März-Oktober) mit der nötigen Vorsicht zu prüfen und zu entwerten, auch um ein späteres einwandern von vorherein zu verhindern. Störungen während der Winterruhe sind grundsätzlich auszuschließen. Ggf. aufgegriffene Individuen sind zu bergen und an geeigneter Stelle freizulassen. Das Rodungsgut ist unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten zu entfernen.

Unmittelbar vor Abrissbeginn sind die Gebäude durch einen Fledermausexperten im Rahmen einer Ein-/Ausflugskontrolle auf Fledermäuse zu untersuchen. Diese muss innerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, noch vor dem winterkalten Zeitraum erfolgen. Beim Ausschluss entsprechender Fledermausaktivität können die Abbrucharbeiten unmittelbar aufgenommen bzw. potentiell geeignete Strukturen entwertet werden, sollte kein kurzfristiger Abschluss der Arbeiten möglich sein. Bei längerer Unterbrechung der Arbeiten ist anderweitig die Ein-/Ausflugskontrolle zu wiederholen.

Sollte im Rahmen der Kontrolle eine Aktivität von Fledermausindividuen am Gebäude festgestellt werden, sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie ggf. weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Bei einem möglichen Verlust von Niststätten/Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Nisthilfen/Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen. Die Sicherung ggf. notwendiger CEF-Maßnahmen kann im nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. Abbruchverfahren erfolgen.

Vor dem Abbruch des Gebäudes sind mindestens vier Dohlenkästen (z. B. Schwegler Dohlennisthöhle 2CM oder Schwegler Dohlennisthöhle Nr. 29 oder ähnlich) in unmittelbarer Umgebung des Abbruchgebäudes zu installieren. Die Lage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

V4: Bauzeitenregelung -Zeitliche Einschränkung Abbruch

Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen im Sommer-/Winterquartier sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit sowie innerhalb der Aktivitätszeit möglicher Fledermausvorkommen durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sofern die Abbrucharbeiten in der Brut-/Wochenstubenzeit gebäudebrütender Vogelarten bzw. Fledermäuse erfolgen sollen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bzw. Ein-/Ausflugskontrolle oder anderweitig geeigneter Nachweismethoden keine Brutpaare/Fledermausvorkommen festgestellt wurden, sind die Arbeiten unmittelbar aufzunehmen, um die Möglichkeit einer nachfolgenden Ansiedlung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Die Arbeiten sind kontinuierlich und ohne mehrtägige Pausen sowie räumlich eng begrenzt durchzuführen. Sollten Brutvögel/Fledermäuse im Quartier festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. bis zum Flüggewerden der Jungtiere auszusetzen. Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von gebäudebewohnenden Fledermäusen ist der Abbruch der Bestandsgebäude weiterhin grundsätzlich außerhalb des winterkalten Zeitraums (01.12. bis 29.02.) vorzunehmen, da ein sicherer Ausschluss kaum möglich ist und die Tiere immobil sind.

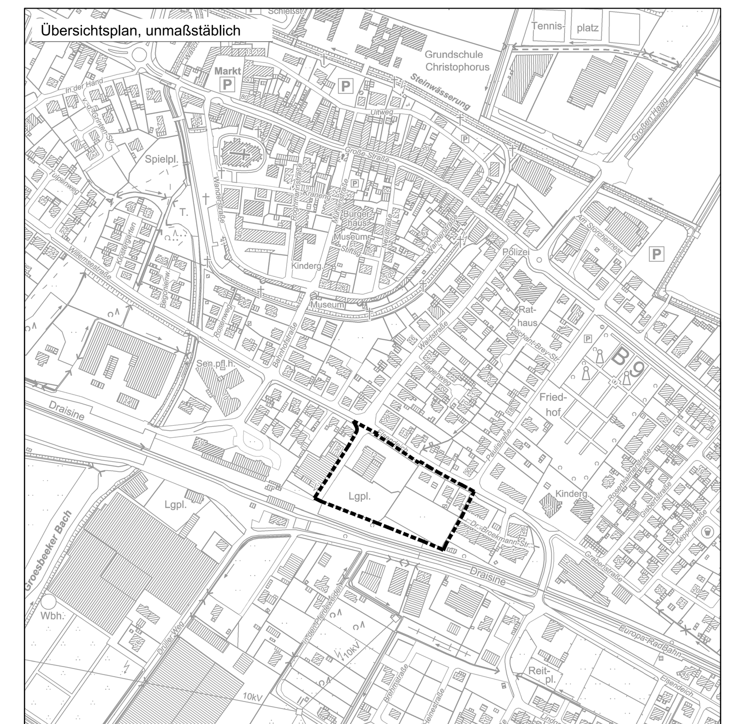
9. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse S.

10. Vor dem Abbruch des Bestandsgebäudes ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde darzulegen, wie mit dem auszuhebenden Bodenmaterial umgegangen werden soll, wieviel Material anfällt und wo es verbleibt.

Bei Eingriffen in den Boden sowie bei den geplanten Bodenuntersuchungen ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch etc.) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und/oder schädlichen Bodenveränderung sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz).

Übersichtsplan, unmaßstäblich



GEMEINDE KRANENBURG
Bebauungsplan Nr. 9
"Waldstraßen-Quartier"
Gemarkung Kranenburg, Flur 19, 21, 29

Gemeinde Kranenburg, Der Bürgermeister, Klever Straße 4, 47559 Kranenburg

Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Phase/Stand:	02/2023
M 1:500	

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de