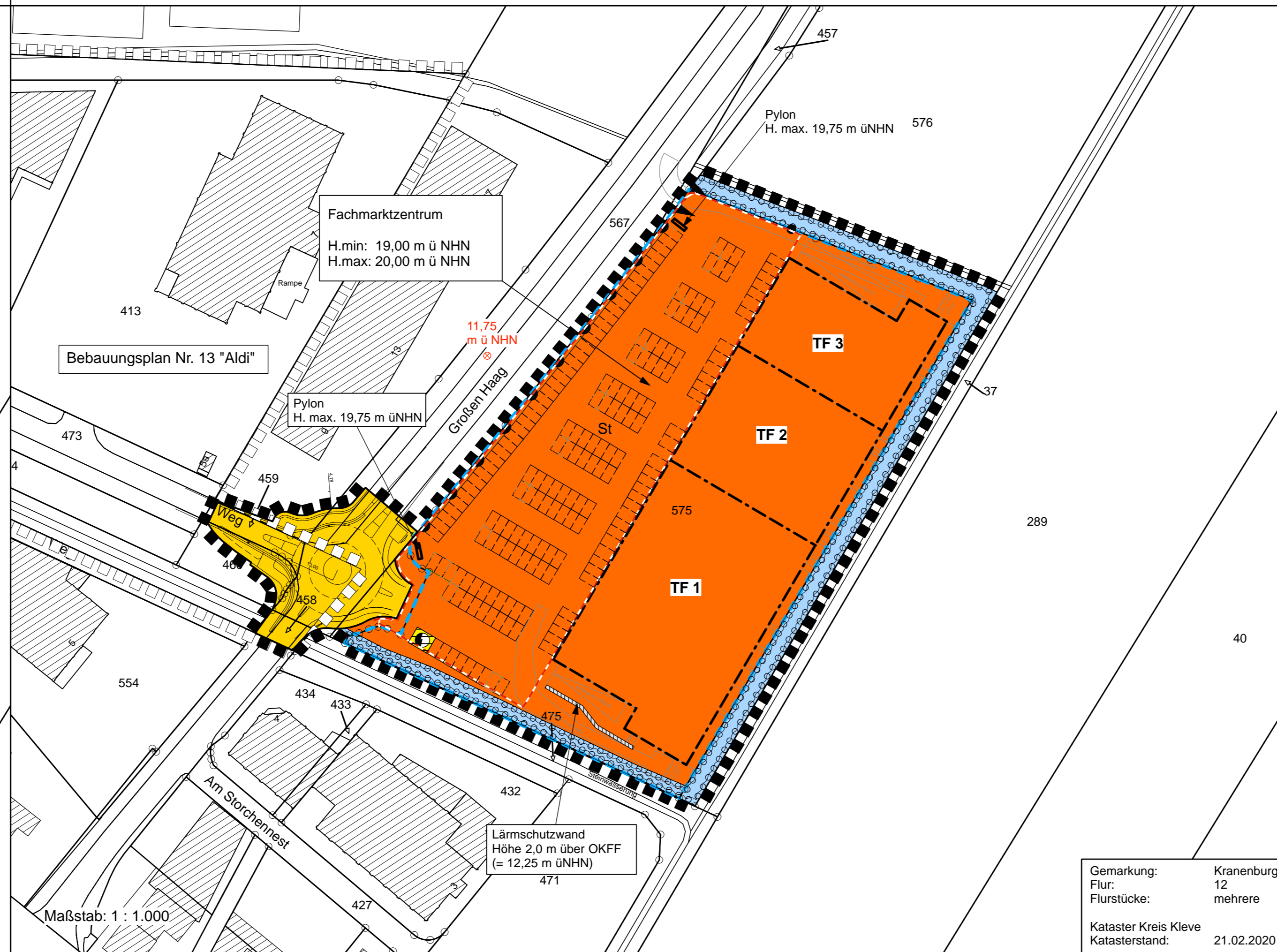


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- TF 1, TF 2, TF 3 Fachmarktzentrum, (Teilflächen TF 1, TF 2, TF 3), siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- H min: Minimale Gebäudehöhe in m ü NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 H max: Maximale Gebäudehöhe in m ü NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- EIN- BZW. AUSFAHRT UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN 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 / Trafostation
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 □ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 'Aldi'
 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 St Stellplätze
 - - - - - Lärmschutzwand, Höhe: 2,0 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
- Gemarkung: Kranenburg
 Flurstücke: 12 mehrere
 Kataster Kreis Kleve
 Katasterstand: 21.02.2020

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vollständig auszuschließen zu können ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Baufeldfreimachung (Baufeldräumung) sowie ein Baueingriff 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 fachgläubliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.
- EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN**
Die Biotopwertedifferenz wird multifunktional in Form einer bereits durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Grünlandextensivierung und Anlage einer Senke als CEF-Maßnahme) auf einer gemeindeeigenen Fläche, in der Gemarkung Nieß, Flur 1, Flurstück 344 kompensiert. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Biotopwertebereich von rund 83,868 Biotopwertepunkten verbunden, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit einem Biotopwertdefizit von 68.490 Biotopwertepunkten vollständig kompensiert wird.
- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelruhe, 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 Entdeckungssätze mindestens drei Werttage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALLLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN / BAUGRUND / ERDBEBENSCHUTZ**
- Ein Versacht auf Alllasten 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 objektbezogene Baugrunderkundung erforderlich.
- Obwohl das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 liegt, sollen im Rahmen der Umsetzung die Regelungen der Erdbebenzone 1 beachtet werden.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Im Baugenehmigungsverfahren sind 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
- GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN**
- Junker + Kraus, Stadtstruktur und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013.
- Junker + Kraus, Stadtstruktur und Planung, Städtebauliche Wirkungsanalyse und Kompabilität mit dem LEFNW über gezielte Einzelhandelsstandorte am Großen Haag in Kranenburg, Dortmund, März 2016.
- Ingenieurbüro IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausdehnung eines weiteren Fachmarktzentrum „Großen Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015.
- Fahmann + Kauten, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrum „Großen Haag“ in Kranenburg, Nieß, 04.02.2016.
- WolterPartner GmbH, FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg, Coesfeld, März 2017.
- WolterPartner GmbH, Artenschutzliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld, 09.05.2018.
- Stadt + Handel, Auswirkungenanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktdorfes in Kranenburg, Großen Haag, Uppenkamp und Partner, Immissionschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 58 „Großen Haag“ in Kranenburg, Ahaus, 05.03.2019 (Stand: Entwurf).
- Uppenkamp und Partner, Immissionschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 58 „Großen Haag“ in Kranenburg, Ahaus, 05.03.2020.
- 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.

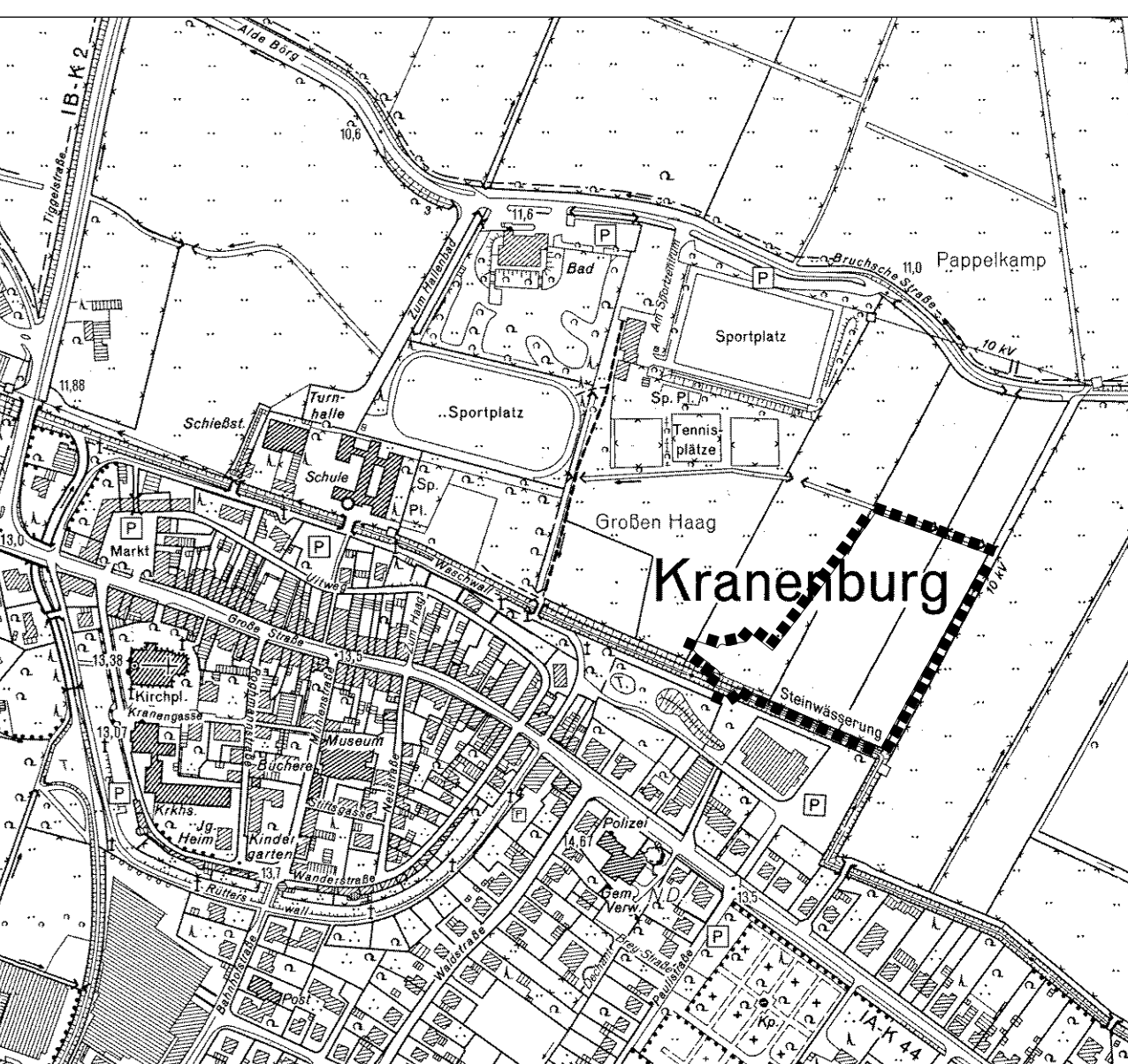
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE KRANENBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„GROSSEN HAAG“

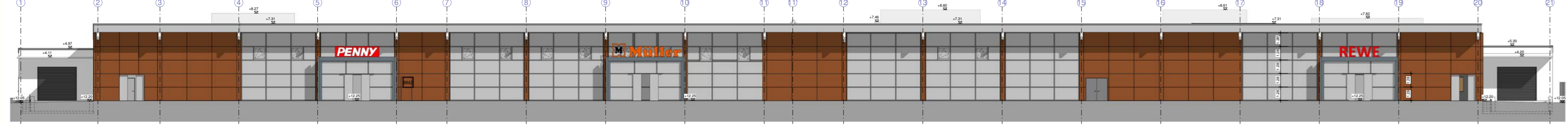


PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	29.10.2020 Sitzung
PL ^{OR}	60 x 75
BEARB.	Bo. / Vl.
M.	1 : 1.000

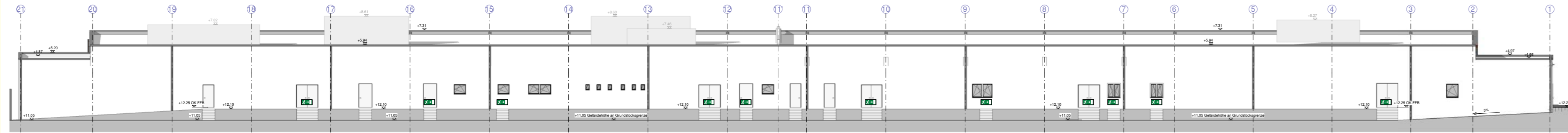
BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WP WolterPartner
 Coesfeld 0485 15 - 0 49463 Coesfeld
 www.wolterpartner.de | www.wp.de
 wpa@wp.de | wpl@wp.de

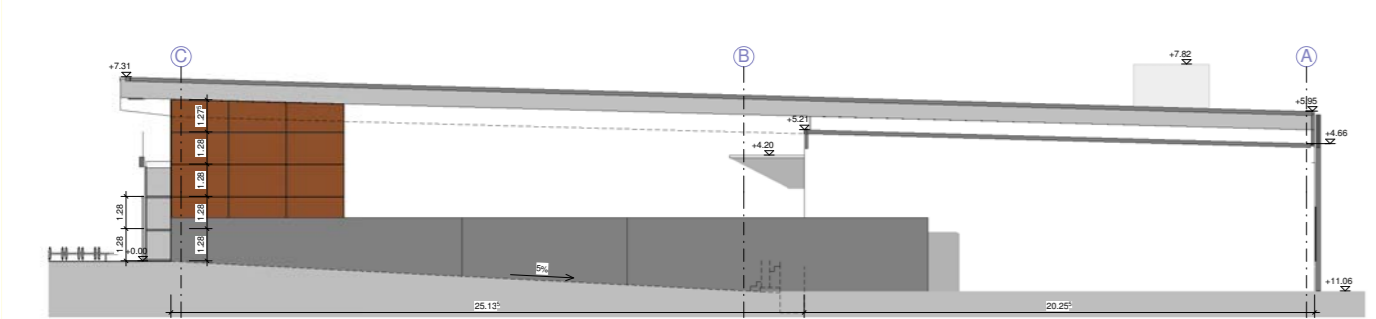
Ansichten



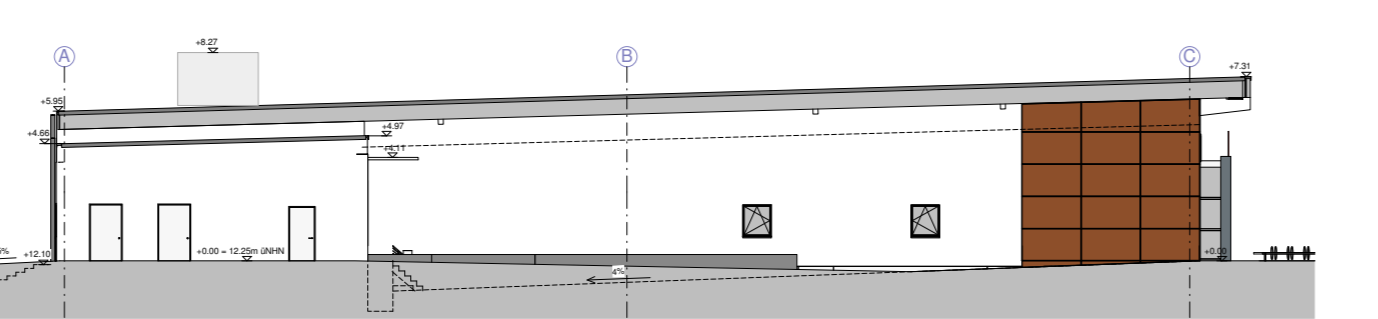
Nord-West



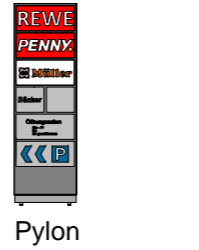
Süd-Ost



Süd-West



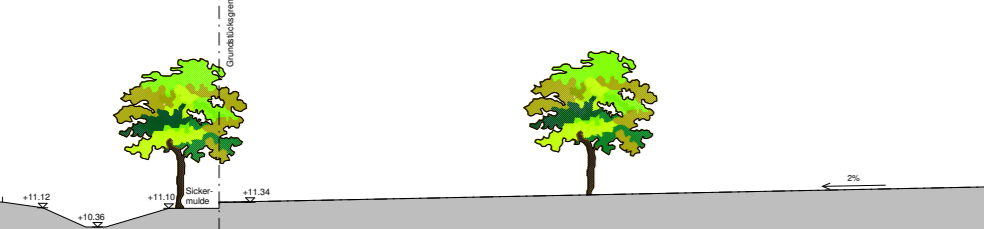
Nord-Ost



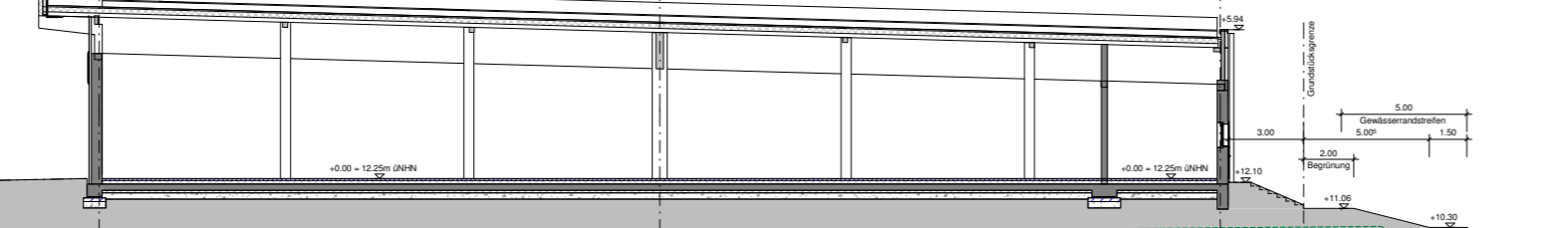
Pylon

Maßstab: ca. 1 : 300

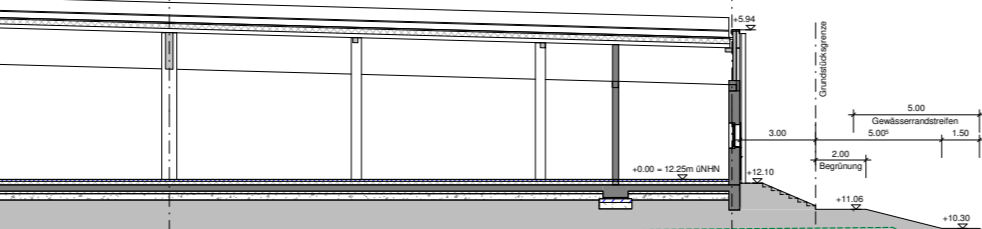
Schnitte



Schnitt D-D



Schnitt I-I



Schnitt E-E

Maßstab: ca. 1 : 300

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist ein Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandelsnutzungen zulässig:
 - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.390 qm bis maximal 2.400 qm (TF1). Davon entfallen 165 qm VK auf eine Bäckerei/Café und 30 qm VK auf ein Blumenfachgeschäft, welche nur innerhalb des Lebensmittelmarktes (einschließlich der Vorkassenzone) zulässig sind.
 - Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.390 qm bis maximal 1.400 qm (TF2).
 - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 990 qm bis maximal 1.000 qm (TF3).
- 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
 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die Oberkante der angrenzend abschließend ausgebauten Straße „Großen Haag“ gemäß Pläneintrag. Oberer Bezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage.
 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge) ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig.
- 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.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 4.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Um auch eine höhenwirksame Einbindung der zukünftigen Baukörper in die Landschaft sicherzustellen sind in der östlichen und nördlichen Fläche zur Anpflanzung in einem Abstand von rund 10 m heimische Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm (SU 18-18 cm) zu integrieren. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.