

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.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vollständig ausschließen zu können und Störungen planungsrelevanter Vogelarten im nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Untere Niederhein“ zu vermeiden, ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Bauelfreimachung (Baufreimachung) 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.
- EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN**
Vertragliche Regelung – Ökopool – zu ergänzen
- 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 Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- 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.
– Ingeniergruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentrum „Großer Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015.
– Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrum „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: Entwurf)
- 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, Kiever 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, §§ 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
H max: Maximale Baukörperhöhe 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

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Flurstücksgrenze
461 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer

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 Einkaufszentrums.

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/Café und Blumenfachgeschäft sind nur innerhalb des Lebensmittelmarktes (einschließlich der Vorkassenzonen) 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 Baukörperhöhe innerhalb der überbaubaren Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. **Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße Großen Haag in Meter über NHN.** (- zu ergänzen -)

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge, Masten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 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 Werbeteile (max. ... Stück) bis zu einer Höhe von max. ... m und Fahnenmasten (max. ... Stück) sind auch außerhalb der o.g. Flächen zulässig. (Rü Gemeinde)

4 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. Hierin ist alle 10 m fortlaufend ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm (STU 16- 18 cm) zu integrieren. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Stand: ...
Die Planunterlagen entsprechen 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

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

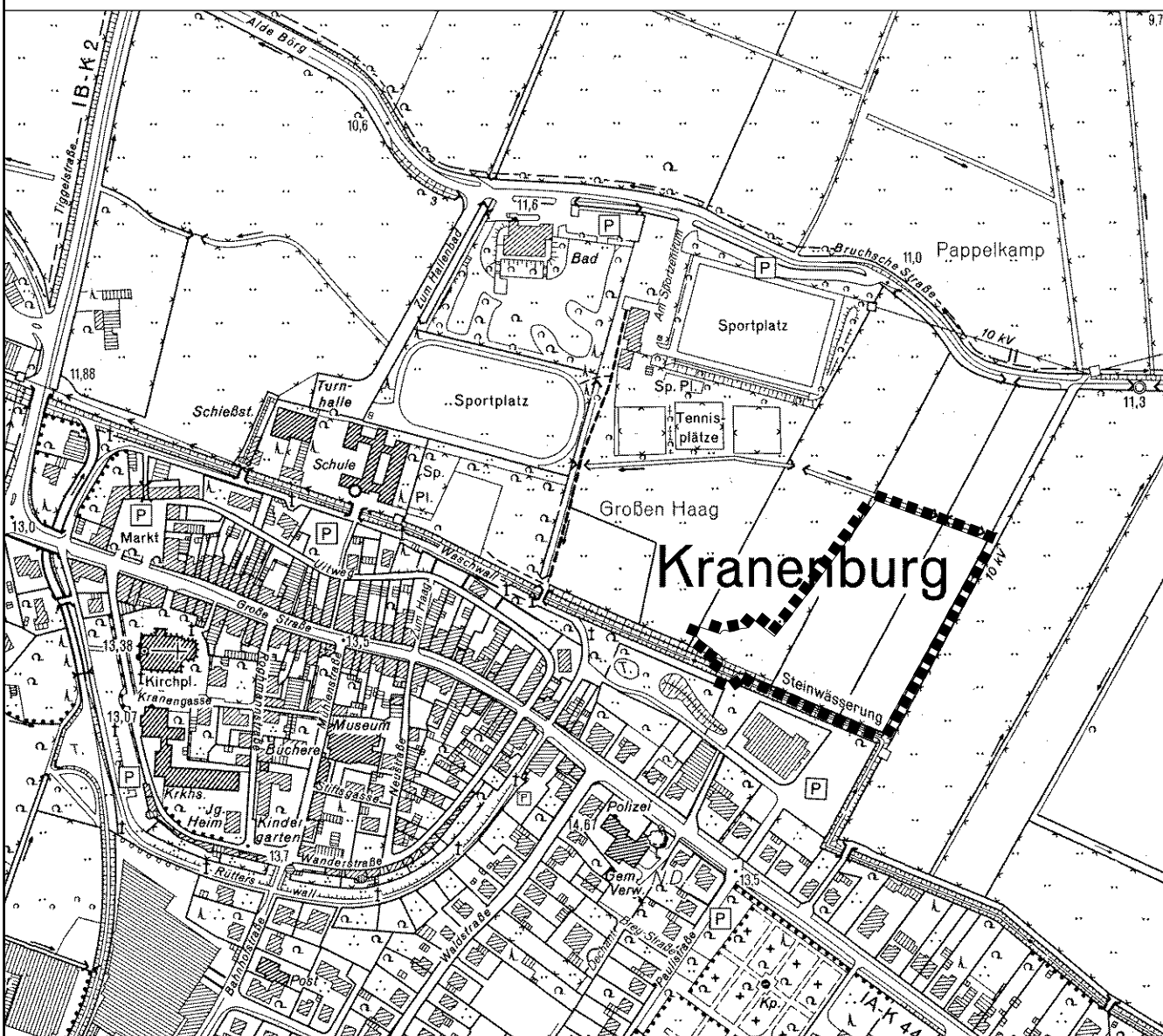
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kranenburg, den ...

Bürgermeister

GEMEINDE KRANENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

"GROSSEN HAAG"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	06.06.2019			
PL ^{GR}	60 x 75			
BEARB.	Bo. / VI.	0 10 20 30 40 60 m		
M.	1 : 1.000			

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Duisener Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
info@wolterspartner.de