

**Aufstellungsverfahren**

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entstand aufgrund einwandfreier Vermessung. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit - Stand ..... überein.

....., den .....

- ObVI - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_ - Ratsmitglied - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen vom ..... zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_ - Ratsmitglied - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen beschloss am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_ - Ratsmitglied - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Der Bebauungsplan mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausliegen.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Der Rat der Stadt Straelen stimmte am ..... diesem Bebauungsplan mit der Begründung zu. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ..... in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung vom Rat der Stadt Straelen als Satzung beschlossen worden.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_ - Ratsmitglied - \_\_\_\_\_

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Straelen wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung, die an Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung durchgeführt wird, tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Straelen, den .....

- Bürgermeister - \_\_\_\_\_

(Siegel)

**Ermächtigungsgrundlage**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

**Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)**

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

**MI** Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**  
Gebäude lt. Kataster  
Bestehende Flurstücksgränze  
Bestehende Flurstücksnummer  
Bestehende Flurgrenze  
Höhenlage ü. NHN (Bestand)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
**1.1 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**  
Im Mischgebiet sind unzulässig:  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

**1.2 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**  
Einzelhandelsnutzungen sind generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben oder Dienstleistungsbetrieben stehen.  
Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist ferner, dass der Einzelhandel dem Hauptbetrieb sowohl von der Fläche als auch vom Umsatz her deutlich untergeordnet ist. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)**  
Die in der Nutzungsschablone angegebene maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten wie haustechnische Anlagen und Glasaufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Als oberstes Höhenmaß für diese Anlagen wird 3 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind im festgesetzten Mischgebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotflächen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.

**4. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz)**  
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist unter Einhaltung der Abstände zum Hochstrundwasserstand über Mulden-Rigolen-Versickerung oder Muldenversickerung mit jeweils 20 cm starker belebter Bodenzone ggfs. mit Notüberläufen zur Regenwasserkanalisation zu versickern.  
Beim Bau von Versickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten.  
Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Freiflächen sind dem öffentlichen Regenwasserkanal mit Behandlungsanlage zuzuleiten.  
Das Niederschlagswasser kann auch ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in die Hetzterter Beek eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge ist mittels eines Abflussreglers auf 10 l je Sekunde /Hektar zu begrenzen.

**5. 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 Nrn. 20 und 25 BauGB)**  
5.1 Rodung der Lebensbäume und Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen  
Die vorhandenen, nicht-heimischen Lebensbäume am östlichen Rand des Plangebietes sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen. Danach sind im östlichen Teil der Planfläche standortheimische Laubgehölze anzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die nach Nachbarrechtsgesetz geltenden Grenzabstände zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bestandsgehölze soll der gehölzbestandene Teil der Grünfläche zukünftig mind. 30% ausmachen, sodass die Teilfläche als „struktureich“ zu bewerten ist. Dies entspricht ca. 70 m². Pro neu gepflanztem Gehölz können 2 m² in Ansatz gebracht werden; der Abstand zwischen Bäumen sollte mindestens 8 m betragen. Bäume können als Heister oder als Hochstämmen gepflanzt werden.

>>>

**Fortsetzung Textliche Festsetzungen**

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen:

**Bäume (Heister und Hochstämmen)**

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Sträucher  
Cornus sanguinea (Bluthartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigflügler Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina, artenrein, keine Zuchtform (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

PKW-Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen anzulegen. Bei mehr als 5 Stellplätzen ist für jeden vierten Stellplatz eine Zwischenbegrünung mit einem kleinkronigen Baum oder Großstrauch mit entsprechender Unterpflanzung in einer mind. 2,0 x 2,0 m großen Baumscheibe vorzusehen.

Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 BNatSchG.

**Hinweise**

1. Denkmalschutz  
Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG - vom 11.03.1980) der Stadt Straelen zu melden.

2. Kampfmittel  
Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.  
Die Existenz von Kampfmitteln im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektorische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen.  
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen  
Zum Schutz der Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen sind die im Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen formulierten Anforderungen zu beachten.  
4. Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Hetzert" der Stadt Straelen der Seeling + Kappert GbR, Weeze, November 2023, ergänzt Mai 2024, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

4.1 Vorkontrolle der Gebäude und Terminierung des Rückbaus  
Für den Rückbau von Gebäuden gelten Bauzeitenbeschränkungen in der Hauptfortpflanzungszeit von gebäudebesiedelnden Fledermausarten (DIETZ & KIEFER 2014, s. Abb. 13). Da auch gebäudebrütende Vogelarten potenziell betroffen sein können, werden die Arbeiten auf den Zeitraum von November bis Februar terminiert. Darüber hinaus sind die Gebäude vor Aufnahme der Abbrucharbeiten noch einmal einer Vorkontrolle (Sichtkontrolle im Rahmen einer ÖBB) in Hinblick auf Nachweise von Vögeln und Fledermäusen zu unterziehen. Die Vorkontrolle muss die manuelle Öffnung von Gebäudestrukturen mit geeignetem Quartierpotenzial beinhalten und ist durch einen auf die entsprechenden Artengruppen spezialisierten faunistischen Experten durchzuführen. Das Ergebnis der Vorkontrolle ist der UNB mitzuteilen. Falls Quartiere von Fledermäusen oder Brutnachweise erbracht werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.  
Brutvögel: Bei dem Nachweis von Brutvögeln dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungen fortgeführt werden.  
Fledermäuse: Da ein Besatz durch Fledermäuse nicht komplett ausgeschlossen werden kann, sind potenzielle Quartierstrukturen nochmals möglichst unmittelbar vor Abbruch durch einen Artexperten auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Einzeliere sind (sofern fachlich vertretbar) in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen. Sollten Fledermausquartiere im Rahmen der ÖBB festgestellt werden, so sind darüber hinaus artspezifische Ersatzquartiere in Anlehnung an MULNV (2021) im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Art und Umfang der Ersatzmaßnahme richten sich nach der Art des festgestellten Quartiers. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme (i.d.R. Ersatzkästen) muss laufend gewährleistet werden (Reinigung, Wartung).

4.2 Terminierung Rodungsarbeiten  
Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Gehölzrodungen sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fall- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume (Lebensbäume) und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Sollte außerhalb der genannten Zeit ein Rückbau bzw. die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.

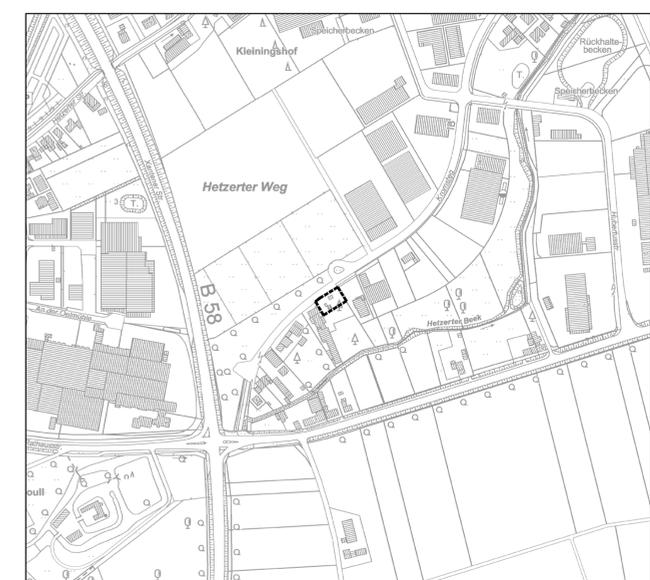
Die Fällung von Hohlstämmen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

4.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte zwischen 590 und 630 nm liegen. Es sind abgeschirmte eine große Streuung vermeidende Lampen zu verwenden.

5. Bodenschutz und Abfallwirtschaft  
Zum Erhalt naturnaher Böden sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Humoser Oberboden ist ein Schutzgut und darf nicht vergedeut und nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten benutzt werden. Humose Deckschichten müssen vollständig abgetragen werden. Soweit möglich sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen.  
Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch etc.) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz NRW). Für den Einbau von Bodenmaterial und/oder Ersatzbaustoffen gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der Mantelverordnung (Ersatzbaustoffverordnung und Bodenschutzverordnung neu). Für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (Aschen, Schlacken, RC-Material etc.) sind in Abhängigkeit von Materialart und Menge, Anzeigepflichten und Dokumentationspflichten (§ 25 EBV) zu beachten. Für alle Abfälle sowie Bodenmaterial aus Bau- und Abbrucharbeiten, ist ab einer Gesamtmenge von 500 m³, ein Entsorgungskonzept zu erstellen (§ 2a Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz - LKrWG). Dieses Entsorgungskonzept ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

6. Grundwasser  
Beim Bau von Kellergrösschen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vermürgungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

7. Verweis auf den Ursprungsplan  
Die Festsetzungen und sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen, Vermerke oder nachrichtliche Übernahmen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 "Hetzert", die nicht Gegenstand des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Hetzert" sind, sind weiterhin gültig.



Gemarkung: Straelen	Flur: 26	Flurstücke 275 (tlw.)
---------------------	----------	-----------------------

**Stadt Straelen Kreis Kleve**  
**Bebauungsplan Nr. 33 "Hetzert"**  
**4. Änderung**

Datum	14.06.2024	
Plangröße		

**M. 1:500 Entwurf**

Planverfasser: **StadtUmBau GmbH**  
 Basillikastraße 10  
 D - 47623 Kevlaer  
 T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
 F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
 info@stadtumbau-gmbh.de  
 www.stadtumbau-gmbh.de