Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.080 qm sowie eine Bäckerei mit Café und Außengastronomie mit einer Gesamtfläche von maximal 150 m² zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

3. Verkehrliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom bzw. auf das Vorhabengrundstück unzulässig.

4. Erhaltungsgebot (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II. Hinweise

Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmittel im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Bodenausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische 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 Nichtmetallrohren 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.

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.

Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen
Zum Schutz der Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen sind die im Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen formulierten Anforderungen zu beachten.

Artenschutz
Zum Schutz von Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Höhlenbäumen 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. 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.

Bodenschutz und Abfallwirtschaft
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 vonErsatzbaustoffen (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.

Definition Lebensmitteldiscounter
Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird entsprechend dem Beschluss des OVG Münster (Beschluss vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08) die Nutzung hinreichend definiert.Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

Verweis auf den Ursprungsplan
Die Festsetzungen und sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen, Vermerke oder nachrichtliche Übernahmen im Ursprungsbebauungsplan, die nicht Gegenstand des Verfahrens zur 1. Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gelderner Straße/Glasweg" sind, sind weiterhin gültig.

Zeichenerklärung

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

SO — Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB

Bestandskartierung

590 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude mit Hausnummer und Geschossanzahl

Zaun

Baum

Rechtsgrundlagen

(jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung):

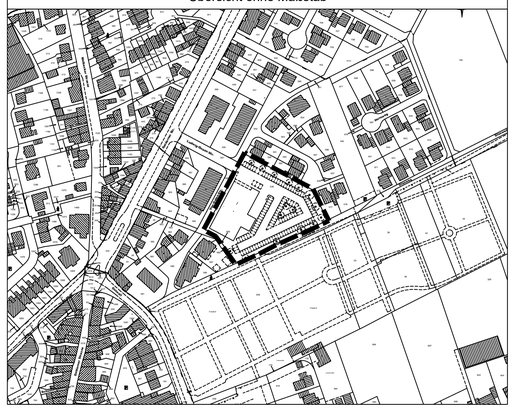
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I NR. 6)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I NR: 6)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Stadt Straelen
Kreis Kleve

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gelderner Straße / Glasweg" - in der Fassung der 2. Änderung -

Gemarkung Straelen
Flur 53, Flurstück 563
Maßstab: 1:500

Übersicht ohne Maßstab



Entwurf und Bearbeitung: Stadt Straelen Straelen, den	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 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Straelen vom ..... zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	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 ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan mit der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	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 durchEintragung geänderten Fassung vom Rat der Stadt Straelen als Satzung beschlossen worden. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Straelen wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung, die an Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung durchgeführt wird, tritt der Bebauungsplan in Kraft. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister	Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplanes mit dem vom Rat der Stadt Straelen am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt. Straelen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister