

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse hier: zwingend
0.4	o	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise o = offene Bauweise
SD	DN:35°	Dachform SD = Satteldach, FD = Flachdach	Dachneigung

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen Carports

Stellplätze Nebengebäude

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen siehe textliche Festsetzung Nr. 10 (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsangaben

bauliche Anlage örtliche Geländehöhe

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW (SMBl. NW 71342)

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

1.1 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen, Carports und Stellplätzen festgesetzten Flächen errichtet werden.

1.2 Bei der Anrechnung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine max. GRZ von 0,7 zugrunde gelegt werden.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Ausnahmen

2.2 Davon ausgenommen sind die unter der Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielflächen, ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 qm sowie Einfriedungen, Abstellplätze und _gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mültonnen.

3. Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bis auf Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO

4.1 Messpunkte

4.1.1 Unterer Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 38,30 m über NHN festgesetzt.

4.1.2 Oberer Bezugspunkt
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (bei geneigtem Dach die Traufseite) ist die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. Sparren, Fertigteildeckenelemente) an der Außenseite des Außenmauerwerkes, für die Bauhöhe der oberste Dachabschluss.

4.2 Höhenmaße

4.2.1 Wandhöhe
Im WA1-Gebiet wird die Wandhöhe auf max. 46,50 m über NHN festgesetzt.

Ausnahmen

Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer können in den Gebieten in denen eine Wandhöhe von max. 46,50 m über NHN festgesetzt ist, im Maß um 1,80 m erhöht werden.

4.2.2 Bauhöhe

Im WA1-Gebiet wird die Bauhöhe auf max. 50,00 m über NHN festgesetzt.
Im WA2-Gebiet wird die Bauhöhe auf max. 45,00 m über NHN festgesetzt.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausnahmsweise zulässig.

5. Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes

Die Regenwässer der Dachflächen sind vor Ort dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen im WA1-Gebiet sind, soweit energetisch sinnvoll, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Dachflächen im WA2-Gebiet sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB

7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind die Flachdächer der eingeschossigen Baukörperteile im WA2-Gebiet mit Ausnahme der Terrassenflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss i. M. mind. 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

8. Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird das Gesamtgrundstück festgesetzt.

9. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den gekennzeichneten Bereichen im WA2-Gebiet sind zu offene Fenster von Aufenthaltsräumen nur auf der lärm-abgewandten Seite (nordwestliche Seite) der Gebäude zulässig. Ansonsten sind für diese Räume fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. In diesem Bereich sind die Außenbauteile der Gebäude (Wand, Dach, Fenster usw.) so auszuführen, dass das bewertete Bau-Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils gem. DIN 4109 von 30 dB nicht unterschritten wird. Im EG sind zu offene Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch vorgelagerte bauliche Maßnahmen die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße realisiert wird.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Kempen, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schwebelohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmitteleinsatz zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmitteleinsatz ein Beitrag zur Verfügung zu stellen.

3. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen. Des gilt insbesondere z. B. für Wohnanlagen etc.

4. Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Grundwasser ausströmungen sind erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wänden“ empfohlen.

5. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet bei seltenen Starkregenereignissen durch Einströmen von 0,1 bis 0,5 m betroffen, am südlichen Grundstücksrand können Einströmen von 0,5 bis 1 m auftreten. Bei extremen Ereignissen ist das Grundstück durch gleiche Einströmen betroffen, wobei sich die Fläche mit Einströmen von 0,5 bis 1 m vergrößert und sich bis in die Mitte des Plangebietes ausdehnt.

Fließgeschwindigkeiten werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Josefstraße werden Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen.

Das Plangebiet sollte aus diesem Grund hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

- Alle Fall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Bruch- und Setzstellen durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).

- Sollten sich die Fall- und Rodungsarbeiten in die Bruch- und Setzstellen verlagern, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle der Gehölzstrukturen durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch besonders geschützte oder streng geschützte (planungserwante) Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

7. Die im Textteil des Bebauungsplanes in Bezug genommenen DIN-Normen und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) können bei der Stadtverwaltung Straelen eingesehen werden.

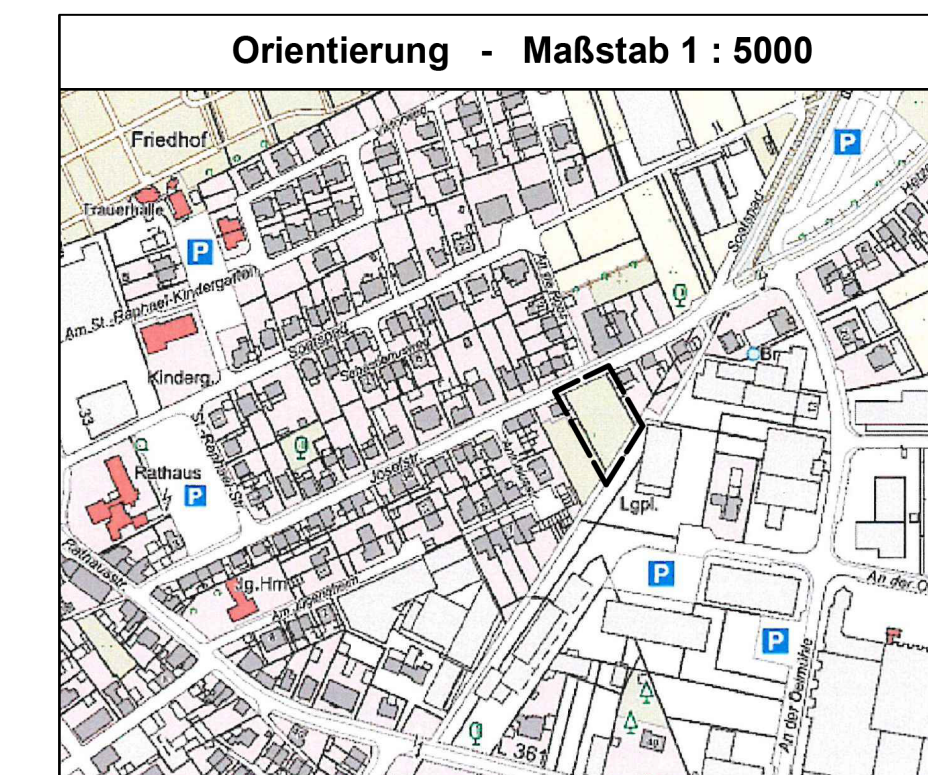


Stadt Straelen Kreis Kleve

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Josefstraße" 6. Änderung gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung Straelen Flur 53

Maßstab 1:250



Für diesen Bebauungsplan gelten die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.

§§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) und § 18.12.1990 (BGBl. I S. 5), SGB, III 213-1-6, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5), SGB, III 213-1-6, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauNRO) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie eine Begründung.

Planverfasser / Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Thomas Rox
Dipl.-Ing. Bernhard Mertens
Offenl. best. Vermessungsingenieure
Helrich-Hörten-Str. 1 47906 Kempen
Tel. 02152/1448-0 Fax.02152/1448-59
eMail: Rox.Mertens@vbi.de



Es wird bescheinigt,

1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis vom 28.04.2023 übereinstimmt.

2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kempen, den

Stadt Straelen
Der Bürgermeister
Fachbereich 2
Stadtentwicklungsinfrastruktur
Straelen, den

Siegel -
Stadt Straelen
Der Bürgermeister
in Vertretung

Straelen, den

Bürgermeister
Ratsmitglied

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

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

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
Ratsmitglied

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
Ratsmitglied

Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ortsüblich veröffentlicht.

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

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 ausliegen.

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

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 ausliegen.

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

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

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Straelen wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied

Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplanes mit dem vom Rat der Stadt Straelen am gefassten Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.

Straelen, den
(Siegel)

Bürgermeister
Ratsmitglied