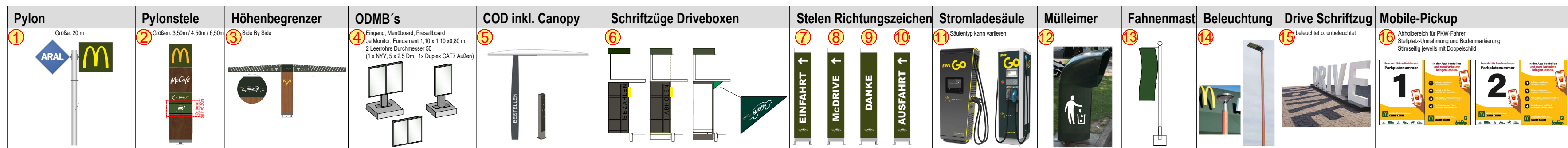




Werbe- und Nebenanlagenkonzept



Ansichten M. 1 : 100

ANSICHT EINGANG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAG DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NNH) als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung
von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Gebäude mit Hausnummer

Flurnummer Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NNH

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung.

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis
..... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf
mit Begründung - öffentlich auszustellen.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt
gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt
gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Straelen, den xx.xx.xxxx

(Siegel)

Bürgermeister Ratmitglied

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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 geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte
(Planzeichenvordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des
Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)
vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom
14.07.1994 (GV NRW S. 669), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV
NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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. 534), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum
Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Schnellrestaurant“
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ dient der Unterbringung
von Schnellrestaurants mit Autoschaltern (Drive-In).
Zulässig sind:
- Schnellrestaurants mit Autoschaltern (Drive-In),
- Nebenanlagen inkl. Werbeanlagen,
- Stellplätze und Garagen,
- Ladesäulen für Pkw.

2. MAG DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in
Metern über NNH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen kann für Werbeanlagen
ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden, sofern diese dem Werbekonzept im
Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für Anlagen zur Erzeugung von
Strom aus Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu
2 m zulässig.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für Anlagen zur Erzeugung von
Strom aus Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu
2 m zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten
Flächen zulässig.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG)

4.1 Das auf den Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem
Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

4.2 Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Freiflächen ist über die
Regenwasserkanalisation in Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken einzuleiten. Die
Versickerung erfolgt außerhalb des Wassereinzugsgebietes des Wasserwerks Straelen über die
belebte Bodenzone.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Im Plangebiet ist das Flachdach des Nebengebäudes (Einhausung Müllsammler) mit einer
standortgerechten Vegetation externiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu
pflegen. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen.

6. BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER
SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

6.1 Die nutzbaren Dachflächen des Gebäudes sind mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus
Sonnenenergie (Photovoltaik) auszustatten.
Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von Flächen für andere
Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachanschnitte, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs-
und Klimatechnik, Entrauchungsanlagen etc.), Wartungswege sowie Abstandsflächen zu den
Dachrändern.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfabung hin
oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der
Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk,
Einzelteile, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit)
entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Straelen und dem
Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn
unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestätte mindestens eine Woche in unverändertem
Zustand zu erhalten (§16 Abs. 2 DSCHG NRW).

3. ARTENSCHUTZ
Zum Schutz europäischer Vogelarten ist, für den Fall einer Gehölzentrerrnung diese i.S. des
Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines
jeden Jahres durchzuführen.
Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel
mit einer Hauptleuchtstärke des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von
0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und
LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700
Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene
Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in
angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige
Maß zu begrenzen.

4. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Wasserschutzzone III B der
Wasserschutzgebietsverordnung „Kastanienburg“ vom 20.09.2016. Die Vorgaben der
Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. BODENSCHUTZ
Für die etwaige Verwendung von Ersatzbaustoffen (Aschen, Schlacken, RC-Material, gebrauchte
Böden etc.) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich. Da das Grundstück in der
Wasserschutzzone III b liegt, ist für Materialeinbauten die Anzeigepflicht (§ 22
Ersatzbaustoffverordnung) zu beachten und einzuhalten.
Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen,
Fremdstandteile, Geruch etc.) zu achten. Solche Anhaltspunkte für das Vorliegen einer
schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde
des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz).

6. LEITUNGEN
Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der Gelsenwasser Energienetze GmbH. Der Bestand und
der Betrieb dieser Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Baumpflanzungen im Bereich der
Anlagen sind unzulässig, wenn dadurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit
beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorab mit
der Gelsenwasser Energienetze GmbH abzustimmen.
Das Merkblatt DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist
zu beachten.

7. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird –
DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gültachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese
bei der Stadtverwaltung Straelen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Straelen



Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81

„McDonald's-Filiale am Heronger Feld“

