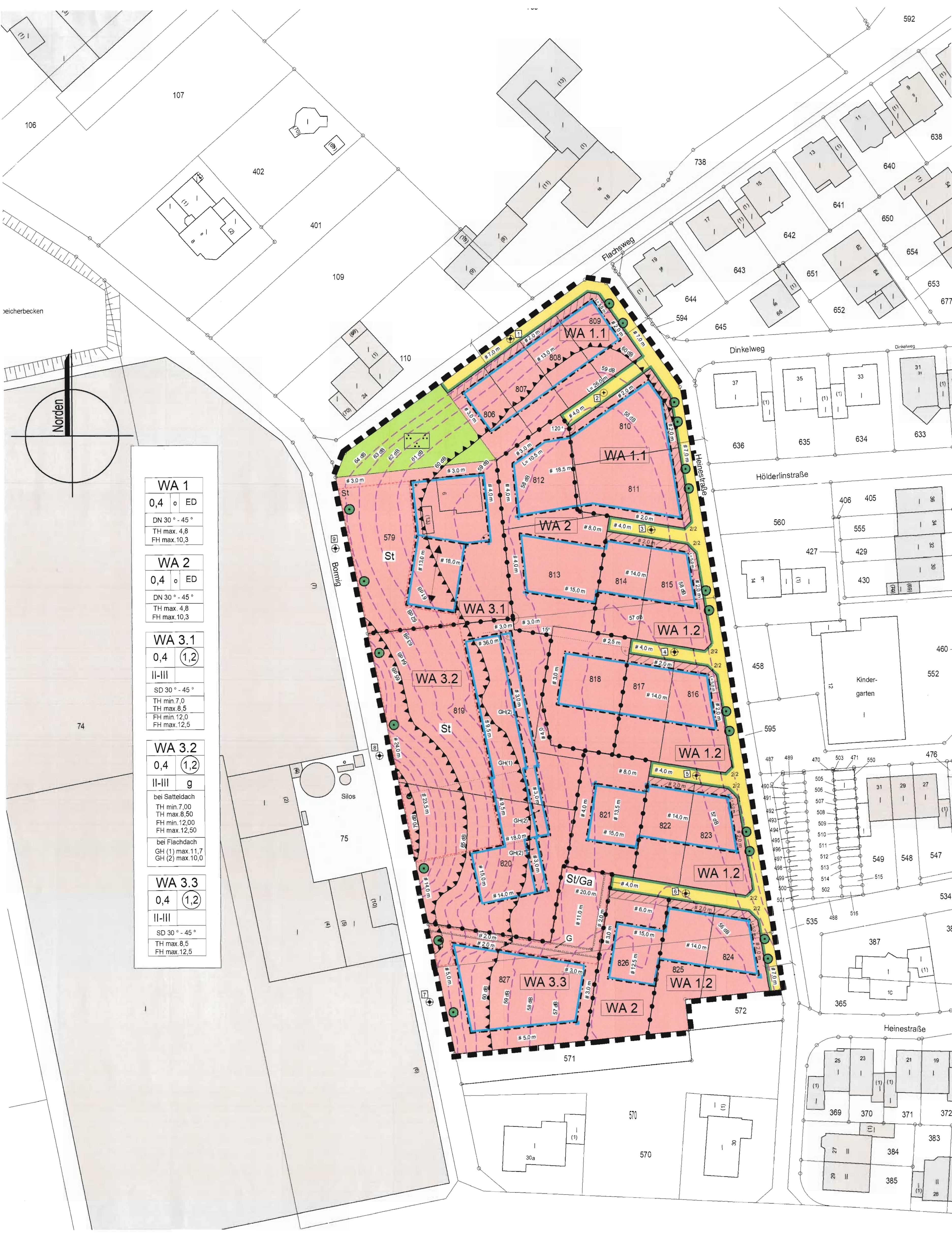




I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb des WA 3.2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze und ihrer Zufahrt, Hauszüge und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Plannenlage).

Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Dachabschluss (Dachfirst).

Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Attika bei Flachdächern

2.3 Bezugshöhe

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die vor dem jeweiligen Grundstück liegende öffentliche Verkehrsfläche mit den jeweiligen in der Planurkunde gekennzeichneten Höhenpunkten. Es gilt jeweils die öffentliche Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Als Bezugshöhe für die Teilwohnungsgebiete WA 3.1, 3.2 und 3.3 gelten die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Bormig eingetragenen Höhenpunkte 7 – 9.

2.4 Staffelgeschoss

Innerhalb des WA 3.2 gilt: Sofern über dem zulässigen letzten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss ist (Staffelgeschoss) zur Ausführung gelangt, ist dieses auf der Ostseite des Gebäudes um mindestens 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Von der Beschränkung der Gebäudehöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugüberfahrten, Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen in der jeweils baordnungsrechtlich vorgeschriebenen Höhe, Schornsteine, Lüftungsrohre und sonstige technische Anlagen, auch solche, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen (z.B. Photovoltaik, Solarstrom).

Koordinaten und Höhen der lagemäßig festgesetzten Höhenpunkte der Erschließungsstraßen (Lagesystem ETRS 89, Höhensystem NHN)

Punktnummer	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	32309347.1	5703377.1	43,1
2	32309371.2	5703363.2	43,4
3	32309383.4	5703327.6	43,8
4	32309389.2	5703295.8	44,2
5	32309394.7	5703263.9	44,6
6	32309391.7	5703233.4	44,8
7	32309325.2	5703205.4	44,7
8	32309312.6	5703269.3	44,3
9	32309301.5	5703323.1	43,8

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 können die rückwärtigen Baugrenzen im Erdgeschossbereich durch Terrassen und Wintergärten gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Davon ausgenommen sind die straßenzugewandten Gebäudeseiten und die seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 und WA 3.3 können die Baugrenzen durch Balkone gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind in Einzelhäusern pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze (Bauwich) zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch in der Stellplatz- bzw. Garageneinfahrt zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 müssen Garagen im Bereich ihrer Einfahrten einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.3 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.3 sind Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen zulässig.

5.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Abfallsammelbehältern ausgeschlossen.

6. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind bei Wohnnutzungen offene Fenster in Verbindung mit schutzbedürftigen Raumnutzungen gemäß DIN 4109

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 an westlich und südlich orientierten Gebäudeseiten
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 an westlich orientierten Gebäudeseiten
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.3 an nördlich und westlich orientierten Gebäudeseiten

nicht zulässig.

6.2 Ausnahmsweise können abweichend von den Festsetzungen 6.1 zum Schutz vor Gewerbelärm offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 auch an anderen Gebäudeseiten zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch baulich-technische Maßnahmen die Gewerbelärmeinträge soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird, oder dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichend sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

6.3 Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung vorgesehen werden kann.

Die Schalldämmung der technischen Lüftungseinrichtungen bzw. von sonstigen geeigneten Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Belüftung ist so auszulegen, dass die Schalldämmmaß des betroffenen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird. Geringere

Anforderungen an die Schalldämmung sind zulässig, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel (Isolinien gem. 6 der Zeichenerklärung in der Planurkunde) an der betroffenen Außenwand geringere Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. nach Tabelle (7) der DIN 4109-1:2018-1 stellt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume sind als Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche), Hochstamm, 3 x v. 16-18 Stk anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Die zukünftigen Baumstandorte dürfen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, solange die Bäume in entsprechender Anzahl entlang den Straßen aufgereiht werden.

8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG)

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist mittels Mulden- oder Rigolensystemen mit einem hydraulischen Anschluss an die unterlagernden versickerungsfähigen Sande zu versickern, sofern nicht nachgewiesen wird, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens und des Untergrundes nicht gegeben ist.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Einfriedungen

1.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Einfriedungen unzulässig.

1.2 Grundstückseinfriedungen, die außerhalb der Vorgartenzonen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind in Form von Hecken unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze anzupflanzen. Es sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden:

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe
- Taxus baccata - Eibe

1.3 Zäune sind nur in Verbindung mit mindestens gleichhohen Hecken zulässig. Sie sind auf der straßenabgewandten Innenseite der Hecke zu errichten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Die Außenwände von Gebäuden und Garagen sind in Ziegelmauerwerk, verlinkert oder als Putz- oder Faserzementfassaden auszuführen. Bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der Wandflächen sind auch andere Materialien zulässig.

2.2 Eine Dacheindeckung mit glasierten Dachpfannen oder anderen glänzenden Materialien ist nicht zulässig.

2.3 Doppelhäuser sind profilig (mit gleicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung) sowie mit gleicher Art und Farbgebung der Dacheindeckung und Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben der Außenwände und Dacheindeckungen zu übernehmen.

3. Abfallbehälter

3.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich einzufassen oder zu begrünen.

III Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Hydraulik der Mulden- oder Rigolensysteme für die Versickerung des auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist einzelfallbezogen der genehmigenden Fachbehörde nachzuweisen. Dieser Hinweis dient wegen den divergierenden Sickerfähigkeiten der Böden der Eindeutigkeit für die künftigen Bauherren.

2. Bauwerksabdichtungen

Unterkellerte Gebäudeteile sind zum Schutz gegen aufgestautes, drückendes Wasser als Weiße Wanne gemäß den Richtlinien „Wasserdurchlässige Bauwerke aus Beton“ der DAfStb-Richtlinie auszubilden.

3. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmittel im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt 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.

4. 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.

5. Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen

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

6. Artenschutz

Zum Schutz der 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.

7. Bodenschutz

Das Plangebiet ist auf Grund der Vornutzung als Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen erfasst (Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve vom 22.02.2022, Az. 693113-1302). Die Verwertung des jeweils anfallenden Oberbodens ist mit der Fachbehörde abzuklären.

8. Relevante Unterlagen

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Straelen, FD 2.1 - Stadtentwicklung, Räumliche Planung, Rathausstraße 1, Zimmer 410, während der Dienststunden eingesehen werden.

Die Planurkunde stimmt mit dem amtlichen Katastralschein und der Öffentlichkeit - Stand ... überein.



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
0891 204

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Rat der Stadt Straelen am ...

Straelen, den ...



- Bürgermeister -



- Ratsmitglied -

Der Beschluss des Rates der Stadt Straelen vom ... zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Straelen, den ...



- Bürgermeister -



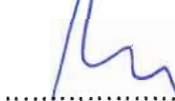
- Ratsmitglied -

Dieser Bebauungsplan mit der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 des BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ausgelegt.

Straelen, den ...



- Bürgermeister -



- Ratsmitglied -

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 -

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 -



- Ratsmitglied -

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Westlich Heinestraße" mit dem vom Rat der Stadt Straelen am ... gefassten Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.

Straelen, den ...



- Bürgermeister -

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichnungsverordnung (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)
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Stadt Straelen Kreis Kleve



Gemarkung Straelen
Flur 17
Maßstab 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 73 "Westlich Heinestraße"

Allgemeine und nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Abstand paralleler Linien

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II - III Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH min Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindestmaß / Höchstmaß
 - TH max Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindestmaß / Höchstmaß
 - FH min Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindestmaß / Höchstmaß
 - FH max Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt als Mindestmaß / Höchstmaß
 - GH (1) max Maximale Höhe von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in Meter über Bezugspunkt bei Flachdächern
 - GH (2) max
- Baugrenze
- geschlossene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Linien gleichen maßgeblichen Außenlärmpegels (5 dB(A)-Abstufung)
 - Linien gleichen maßgeblichen Außenlärmpegels (1 dB(A)-Abstufung)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - St Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) und ihrer Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Gerecht (G) zugunsten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Vorgartenzonen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Oberkante festgesetzte Straßenhöhe in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN)
 - Kennzeichnung und Nummerierung der durch Koordinaten lagemäßig festgesetzten Höhenpunkte
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
 - SD 30° - 45° nur Satteldach zulässig
 - Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 - SD / FD Flachdach oder Satteldach zulässig
 - Stellung des Hauptbalkenkörpers / Firstrichtung

