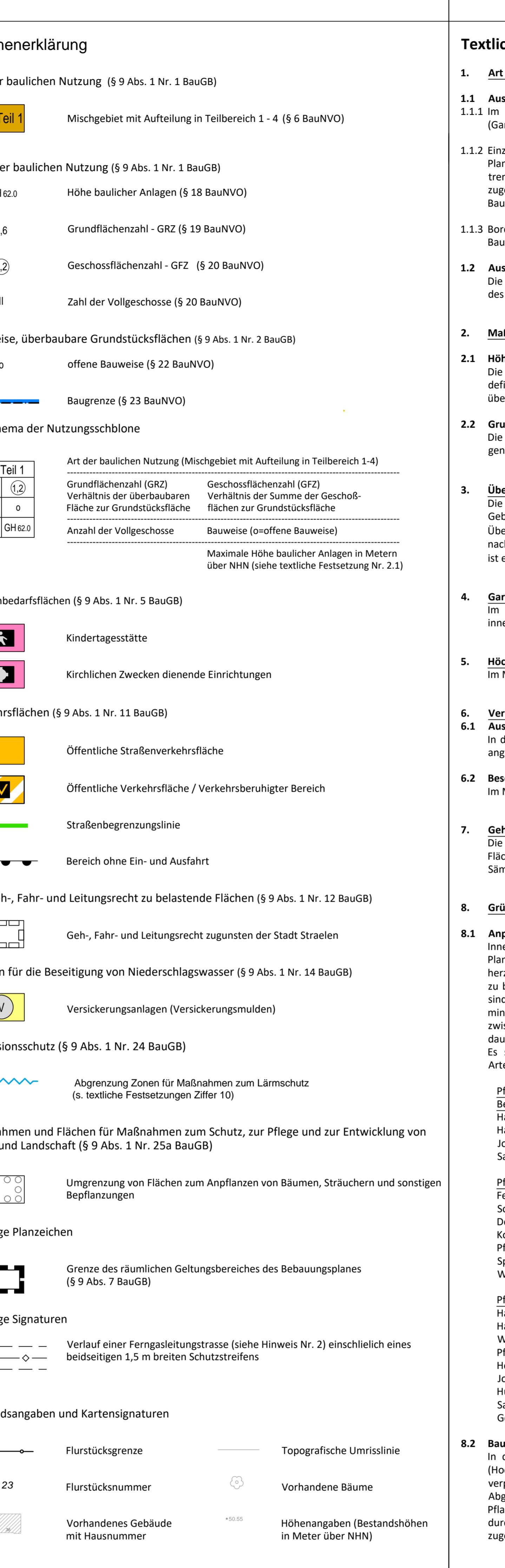




Der Rat der Stadt Straelen hat am 13.05.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.	Der Beschluss des Rates der Stadt Straelen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 13.05.2025 wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am ..... öffentlich veröfentlicht.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.06.2025 bis 25.06.2025 einschließlich.	Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....	Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... öffentlich veröffentlicht.	Die Bäume sind gleichmäßig auf den Teilflächen unter Beachtung eines Mindestabstands von 7,0 m zwischen den Bäumen (gemessen ab Stammitte) zu verteilen. Es sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden; Abweichungen bei der Artenauswahl sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Kreises Kleve abzustimmen.
Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	
(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	
Dieser Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.	Die Unterschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....	Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ist vom Rat der Stadt Straelen in seiner Sitzung am ..... gefasst worden.	Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ist vom Rat der Stadt Straelen in seiner Sitzung am ..... gefasst worden.	Die Unterschrift der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....	Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... öffentlich veröffentlicht.	
Bürgermeister	Ratsmitglied	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	
(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	(Siegel)	



<b>Zeichenerklärung</b>	<b>Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>Pflanzenliste Straßenbäume:</b>
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO)</b>	Acer campestre in Sorten Acer platanoides in Sorten Carpinus betulus in Sorten Fraxinus ornus in Sorten Gleditsia, dorrenlos Amberbaum in Sorten Liquidambar styraciflua Ulmus in Sorten (wurzelrecht)
MI Teil 1 Mischgebiet mit Aufteilung in Teilbereich 1 - 4 (§ 6 BauVO)	<b>1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen</b>	
GH62.0 Hohe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)	1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauVO).	
0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauVO)	1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahtversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind im gesamten Planbereich unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsstätten mit nahtversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO).	
1,2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauVO)	1.1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Festhallen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauVO).	
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)	<b>1.2 Ausschluss ausnahmeweise zulässiger Nutzungen</b>	
o offene Bauweise (§ 22 BauVO)	Nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO).	
Blauzaun Baugrenze (§ 23 BauVO)	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
o offene Bauweise (§ 22 BauVO)	2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)	
Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)	Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (gemessen als Maximalwert in Metern über NHH - NNH).	
<b>Füllschema der Nutzungsschritte</b>	2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)	
MI Teil 1 Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen zur Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse Bauweise (o=offene Bauweise)	Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf auch unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 BauVO genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.	
0,6 1,2 o GH62.0	<b>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	
II 0	Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker und andere aus der Gebäudefront herausstehende Teile sowie durch Vordächer, Balkone und Terrassen mit ihren Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauVO um bis zu 2,0 m überschritten werden. Innerhalb der nach § 1 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Überschreitung unzulässig.	
GH62.0	<b>4. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	
	Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
	<b>5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b>	
	Im Mischgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.	
	<b>6. Verkehrsbelange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	
	<b>6.1 Ausschluss von Ein- und Ausfahrt</b>	
	In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom bzw. auf die angrenzenden Grundstücke unzulässig.	
	<b>6.2 Beschränkung der Zufahrten</b>	
	Im Mischgebiet ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.	
	<b>7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</b>	
	Die innerhalb der Gemeindebaudfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Straelen zu belasten. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.	
	<b>8. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)</b>	
	<b>8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	
	Innenhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche entlang der westlichen Plangrenze ist eine Strauchhecke mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzlisten herzustellen. Die Pflanzung ist 2-reihig als Strauchhecke anzulegen, die Sträucher sind freiweichend zu belassen und randlich Krautsume (z.B. mit Landschaftsräsen mit Kräutern) zu entwickeln. Es sind innerhalb der Gemeindebaudfläche mindestens 70 Sträucher und im Mischgebiet Teil 1 mindestens 55 Sträucher (Höhe mindestens 60 – 100 cm) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Sträuchern in einer Reihe und von 1,0 m zwischen den Sträuchern pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
	Es sind Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden; Abweichungen bei der Artenauswahl sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Kreises Kleve abzustimmen.	
	Pflanzenliste Sträucher (standardthermisches Laubgehölz auf mindestens 50 % der Fläche) im Bereich der Gemeindebaudfläche:	
	Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corylus avellana Johannisbeere Ribes rubrum Salweide Salix caprea	
	<b>8.2 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken</b>	
	In den Baugebieten sind Baumpflanzungen von Laubbäumen als Hochstamm oder als Solitar (Hochstamm) in verhältnismäßigem Abstand von 10,0 m bis 15,0 m voneinander zu planen, x vertikal mit Drahtseilen, Höhe mind. 200 - 250 cm) vorzusehen. Bei doppelter Anpflanzung sind die Bäume in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichmäßig zu erneutzen. Die Pflanzung der im Bebauungsplan für die jeweiligen festgesetzten Anzahl von Gehölzen ist durch den Flächeneigentümer sicherzustellen. Die Baumpflanzungen werden wie folgt den Flächen zugeordnet:	
	Gemeindebaudfläche "Kindertagesstätte": 4 Bäume Mischgebiet MI Teil 1: 1 Baum Mischgebiet MI Teil 3: 2 Bäume Mischgebiet MI Teil 4: 3 Bäume	
	Pflanzenliste Bäume:	
	Feld-Ahorn Acer campestre in Sorten Spitz-Ahorn in Sorten Hainbuche in Sorten Blumen-Eiche in Sorten Gleditsia, dorrenlos Amberbaum in Sorten Holz- und Zierapfel in Sorten Mispel Sorbus intermedia in Sorten Winter-Linde in Sorten Ulme, Columna Obstbäume, verschiedene Obstbäume/-sorten einschl. Walnussbäumen und Ess-Kastanien	
	<b>8.3 Baumpflanzungen im Straßenraum</b>	
	Im Straßenraum des verkehrsbelasteten, besonderen Zweckbestimmung / verkehrsbelastigten Bereichs sind mindestens 4 Laubbäume 2. Ordnung ab höchstmöglich anzufliegen. Die offene Fläche der Baumgruben muss im Bereich verkehrsbelasteter Flächen mindestens 6 m² pro Baum, die Tiefe der Baumgruben mindestens 1,50 m mit Anchluss an den gewachsenen Boden betragen. Das Mindestvolumen der Baumgruben muss 12 m³ betragen. Die Baumgruben sind gemäß den Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLI) in der jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen. Es sind Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden; Abweichungen bei der Artenauswahl sind mit der Unteren Naturschutzbörde des Kreises Kleve abzustimmen.	
	<b>9. Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	
	Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB folgende landschaftspflegerische Kompen-sationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzt:	
	<b>Maßnahmen 1:</b> Herstellen von Feldgehölzen und Säumen auf einer Fläche von 446 qm (Flurstück 109, Flur 42, Gemarkung Straelen)	
	<b>Maßnahme 2:</b> Herstellung eines Uferrandstreifens auf einer Fläche von 324 qm (Flurstück 185, Flur 44, Gemarkung Straelen)	
	Details der Maßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Seeling+Kappert GbR, Wееze, 25.08.2025) entnommen werden.	
	<b>10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b>	
	Innenhalb der festgesetzten Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" (KITA) sind in den entsprechenden Gemarkungen überbaubare Grundstücksflächen für Kindertagesstätten einzurichten. Die Fenster von schallschützenden Räumen ausgeschlossen. Alternativ sind öffnbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben o. ä. die in z. 0,5 m Abstand vor den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV im nord-westlichen Bereich des geplanten KITA-Gebäudes an Außenteilen der baulichen Anlagen für den Beurteilungspunkt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen oder der nördliche Lärmschutz durch spezielle Fensterkonstruktionen (z. B. sogenannte Hafen-City-Fenster) errichtet wird.	
	Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbeamten zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringe Maßnahmen als die oben aufgeführten erlaubt sind. Das Kita-Gebäude dient zudem der schalltechnischen Abschirmung der sonstigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	
	<b>11. Festsetzung nach Landesschutz (§ 44 Abs. 1 LWG)</b>	
	Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen in den Untergrund zu versickern.	
	Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzten Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser/Versickerungsanlagen einzuleiten.	
	<b>12. Festsetzung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)</b>	
	2.1 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)	
	2.1.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Errichtung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdrückfähigem Belag herzustellen.	
	2.1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind Grundstückseinriedungen im Vorgartenbereich in Form von Hecken, unter Verwendung standortgerechter Gehölze, einzurichten. Die Höhe der Hecken ist auf 1,2 m zu begrenzen.	
	Begleitend zu diesen Heckeneinrichtungen dürfen auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden.	
	2.1.3 Innerhalb des Mischgebietes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte (rückwärtige) Einrichtungen in Form von Hecken, unter Verwendung standortgerechter Gehölze, einzurichten. Die Höhe der Hecken ist auf 2,0 m zu begrenzen.	
	Begleitend zu diesen Heckeneinrichtungen dürfen auch Zäune bis zu 2,0 m Höhe an der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden.	
	2.1.4 Für die Heckeneinrichtungen sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):	
	Acer campestre Feldahorn Crataegus monogyna Weißhorn Carpinus betulus Hainbuche Deutzia in Arten und Sorten Kolkwitzia amabilis Philadelphus in Arten und Sorten Pfeifenstrauch Spiraea in Arten und Sorten Spiers-Rosa Rosaceae Weigelie Weigela in Arten und Sorten	
	<b>13. Standplätze für Abfallbehälter</b>	
	Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsbelasteter Bereich“ sind mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen.	
	<b>Hinweise</b>	
	1. Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde	
	Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Straelen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 45609 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die den Fund gemacht hat, der Untere Denkmalbehörde und der Leiter der Arbeitsstelle.	
	2. Unterirdische Versorgungsleitungen	
	Entlang bzw. innerhalb des St.-Corneliusweges verläuft eine Ferngasleitungstrasse der Gelsenwasser Energie AG mit einem beidseitigen, jeweils 1,5 m breitem Schutzstreifen. Eine Überquerung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Alle Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Leitungstrasse sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.	
	3. Kampfmittel	
	Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Moratorium für Baugrundeneingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ortsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.	
	<b>14. Starkregen</b>	
	Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregenengehrenheitskarte NRW ist auf der Internetseite geoportal.de abrufbar. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anwendbar.	
	<b>15. Bodenschutz</b>	
	Mutterboden ist gem. § 20 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verzugung zu schützen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie durch physikalische Einwirkungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBoSchV) zu beachten.	
	<b>16. Außenbeleuchtung</b>	
	Neu geschaffene Außenbeleuchtung ist „fledermausfreundlich“ herzustellen. Notwendige Beleuchtung sollte diegerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereiche zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren	