

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 85 "Gartenstraße/Rathausstraße"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nachstehenden Warengruppen bzw. Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept nicht zulässig (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente):

- Apotheken
- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Arbeitsbekleidung)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat/Haushaltswaren
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel
- Uhren/Schmuck
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Drogierwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften

1.1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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.

2.2 Ausnahmen

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, Kinderspielanlagen, ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 qm sowie Einfriedungen, Abstellplätze und -gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Festsetzungen der Höhen baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Bau NVO

3.1.1 Messpunkte

3.1.1.1 Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße wird auf 42,00 m über NHN festgesetzt.

3.1.1.2 Oberer Bezugspunkt

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

3.1.2 Höhenmaße

3.1.2.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird auf maximal 46,00 m über NHN festgesetzt.

Ausnahmen

Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer können in den Gebieten im Maß um 1,80 m erhöht werden.

3.1.2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe auf max. 52,00 m über NHN festgesetzt.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Erker und andere aus der Gebäudefront heraustretende Teile sowie durch Vordächer, Balkone und Terrassen mit ihren Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten einer Versorgung des künftigen Einzel- oder Doppelhauses mit Energie, Telekommunikation, Trinkwasser, Internet und zur Entsorgung von Brauch- und Schmutzwasser, Niederschlagswasser sowie zur verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Wohnhauses zu belasten.

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

Die Dachflächen sind, soweit energetisch sinnvoll, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dürfen an der Nord- und Westfassade des geplanten Vorhabens keine schutzbedürftigen Räume gemäß Anhang A 1.3 der TA Lärm (z.B. Wohn- und Schlafräume) errichtet werden.

Sollte dieses nicht umsetzbar sein, sind diese Räume mit nicht zu öffnenden Fenstern in Verbindung mit technischen Lüftungsreinrichtungen zu versehen.

Die Bauherren sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verpflichtet, bei Wohnungsbauten oder sonstigen schutzbedürftigen Vorhaben mit gewerblicher Teilnutzung im Gebäude durch ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster mit oder ohne Zwangsbelüftung, Grundrissanordnung) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 35 dB(A) tagsüber und 25 dB(A) nachts gewährleistet sind.

7. Grünplanerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und Abs. 6 BauGB)

Garagen und Carports sind extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist gemäß den „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine Strauchhecke unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Heckenpflanzungen sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

8. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Festsetzungen nach Landeswasserrecht (§ 44 Abs. 1 LWG)

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

8.2 Örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Hauptfirstrichtung wird parallel zur Gartenstraße festgelegt.

8.3 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.4 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zäune sind ausschließlich in einer Kombination mit einer gleich hohen Hecke gestattet. Die Zaunelemente sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweise:

1. Bodenschutz

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für gegebenenfalls erforderliche Materialeinbauten wird auf die §§ 6-8 der BBodSchV sowie auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hingewiesen. Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub und/oder das abzuschiebende Bodenmaterial unterliegen den abfallrechtlichen Vorschriften. Ab einer Gesamtmenge von 500 m³ ist ein Entsorgungskonzept gemäß § 2a Abs. 3 LKrWG zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve auf Verlangen vorzulegen.

2. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77629-0, Fax: 02801/77629-33, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4. 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, Stützbauwerke 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

5. Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossern sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

6. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird der nordwestliche Bereich des Plangebiets sowohl bei extremen, als auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen. Dies betrifft insbesondere die Fläche des geplanten Baukörpers. Die Fläche sollte aus diesem Grund hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausstattung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

7. Artenschutz

7.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren umfassen die Einrichtung von Baufeldern (inklusive Fällungen und Rodungsarbeiten), die Bereitstellung von Lagerflächen für Baustoffe und Stellplätze für Baumaschinen sowie den eigentlichen Baubetrieb.

Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Demzufolge bestehen bereits umfangreiche Vorbelastungen durch anthropogene Aktivitäten, Lärm- und Lichtemissionen. Baubedingte Wirkfaktoren steigern diese aktuell bestehenden Belastungen nur kurzzeitig.

Da eine Besiedlung der Bestandsgebäude durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann und eine Nutzung des Grundstücks durch geschützte Brutvogelarten, wie Ringeltaube und Mauersegler, nachgewiesen wurde, sind zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten (hierzu gehört auch die Entfernung von Kletterpflanzen) sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).
2. Rückbauarbeiten an Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn des Rückbaus sind Elemente wie z. B. Rolladenkästen, Fassadenverkleidungen oder die randständigen Bereiche von Ziegeldächern, z.B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftpäckchen und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
5. Der Nistplatzverlust geschützter Gebäudebrüter (wie z.B. der Mauersegler) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
6. Verlagern sich die Abbrucharbeiten in die o.g. Brut- und Setzzeiten, sind die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal vollständig durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu kontrollieren (ggf. durch mehrstündige Beobachtungen). In diesem Fall, sind die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten durch die ÖBB zu begleiten und zu dokumentieren. Für den Fund von Fledermäusen gelten die Punkte 3 und 4.
7. Der Fund besetzter Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Grundsätzlich gilt für den Verlust von Niststätten geschützter Gebäudebrüter der Punkt 5.
8. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das Bauvorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst.

7.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkfaktoren umfassen die sich durch eine Bebauung des Grundstücks ergebenden Veränderungen im Vorhabenbereich und sind dauerhaft.

Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes stellt somit für die geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel), die das Grundstück und seine Umgebung bislang besiedeln konnten, eine bekannte Struktur dar.

1. *Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u.a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.*
2. *Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. [Geeignet ist auch die Broschüre des BUND "Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können" (BUND NRW e.V., Düsseldorf: www.vogelsicherheit-an-glas.de, glas.vogelschutz@bund.net).] Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.*
3. *Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.*
4. *Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das Bauvorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst.*

7.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Auch die betriebsbedingten Wirkfaktoren, die sich aus der täglichen Nutzung des Geländes ergeben, wirken sich dauerhaft auf das Grundstück und seine Umgebung aus. Das Grundstück Gartenstraße 9 ist fast vollständig versiegelt, wird intensiv anthropogen genutzt (durch Gewerbe und Wohnnutzung) und befindet sich inmitten des innerstädtischen Siedlungsraumes. Da die Frequenz anthropogener Aktivitäten hier bereits aktuell hoch ist, z. B. durch Bewegungen von Menschen und Fahrzeugen, Lärm- und Lichtemissionen, kann eine Beeinträchtigung geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten durch betriebsbedingte Wirkfaktoren ausgeschlossen werden, sofern die zu Ziffer 7.2 genannten Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

1. *Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das Bauvorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst.*

8. Relevante Unterlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können während der Dienststunden bei der Stadt Straelen eingesehen werden.