



Koordinatenliste		
UTM (meters) Transversal (meters) Koordinaten		
Pkt.Nr.	Rechtswert	Hochwert
P1	32310633,45	5698167,43
P2	32310629,57	5698195,50
P3	32310627,46	5698195,30
P4	32310622,42	5698204,59
P5	32310619,18	5698204,04
P6	32310618,90	5698225,77
P7	32310732,86	5698212,07
P8	32310733,96	5698278,99
P9	32310714,47	5698260,96
P10	32310715,34	5698261,83
P11	32310707,30	5698260,43
P12	32310709,53	5698256,79
P13	32310702,60	5698276,43
P14	32310701,42	5698292,26
P15	32310700,49	5698271,15
P16	32310674,49	5698293,68
P17	32310645,48	5698289,82
P18	32310636,32	5698289,16
P19	32310646,20	5698284,47
P20	32310644,77	5698300,87
P21	32310652,44	5698251,46
P22	32310643,35	5698247,03
P23	32310643,43	5698245,04
P24	32310654,48	5698243,74
P25	32310654,36	5698244,59
P26	32310653,00	5698244,39
P27	32310652,99	5698244,46
P28	32310598,40	5698235,22
P29	32310598,46	5698235,27
P30	32310588,43	5698230,76
P31	32310580,44	5698232,18

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO**

Es ist ein Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO).

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gewöhnlichen Nutzungen, die für die Aufbereitung, Lagerung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte notwendig sind, einschließlich Lagerhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen, Verladerrampen, Bauspuren, Rangierflächen für Autos und Kettentraktoren.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebskassen, sowie Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise deutlich untergeordnet sind, zulässig.
- Mak der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO**
- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO**

Im SO 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Grundflächen von erforderlichen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Außenabfertigungen, Rangierflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird das gesamte Betriebsgelände festgesetzt.

Im SO 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.
- Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO**

Im SO 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 10 BauNVO**
- Bauweise**

Als maximale Höhe baulicher Anlagen sind im Sonstigen Sondergebiet 1 63,00 m über NNH zulässig.

Als maximale Höhe baulicher Anlagen sind im Sonstigen Sondergebiet 2 60,00 m über NNH zulässig.
- Unter- und Oberbebauung**

Im Bereich des Bebauungsgebietes wird der untere Bezugspunkt auf 45,00 m über NNH festgelegt.
- Übersicht**

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.
- Bauweise**

Im Sonstigen Sondergebiet 1 sind Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m durch untergeordnete Gebäude (z. B. Schornsteine, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO**

Im SO 1 sind Gebäude in abweichender Bauweise (a) gestattet.

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

Im SO 2 wird die offene Bauweise (a) festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

Förderbandbrücken zum Transport landwirtschaftlicher Produkte zwischen den Hallen südlich und nördlich des vorhandenen Privatwegs Altbroekhuysen sind über diese private Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Beseitigung der Regenwasser gemäß § 15a des Landeswassergesetzes**

Die Regenwasser der Dachflächen sind dem als Fauchtholop ausgetüschten Lössschwarzschiefer zuzuführen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen des Entwässerungsprojektes zu regeln.
- Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gemäß § 14a des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es wird festgelegt, dass Vorleuchten, Außenbeleuchtung und nach außen wirkende Beleuchtung gemäß § 14a Strahlenschutz zu anordnen und zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen während der Nacht vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind.

Für Werbeanlagen und Außenbeleuchtung sind nur federnmaße- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber Wellenlänge, maximaler Lichtausstrahlungswinkel von 120°) zulässig und bevorzugt zu verwenden.

Zum Schutz der Fledermaus ist auf eine Beleuchtung des Vorplatzes zu verzichten.

Vorleuchten dürfen nur parallel zur Außenwand an der Fassade angeordnet werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- Grünordnerische Maßnahmen gemäß §§ 15 und 21 LändSchö NRW**

Die in den Kapiteln 9 und 10 des Landschaftsplanungsinstrumentes zum Bebauungsplan Nr. 79, Ingenieurbüro Drahten, Kempen, vom 11.02.2025, aufgeführten grünenordnerischen Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt und sind in der nach dem Eingriff in die Natur und Landschaft folgenden Planungsperiode umzusetzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 LändSchö NRW)**

Sicherungsmaßnahmen:

S1: Die festgesetzte „private Grünfläche“ und der „Wald“ sind während der Baumaßnahme mit Bauzaunen zu schützen. Die Fläche dient als als Baubereichsunterstützung.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Die Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern.

V2: Die Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist über die belagte Bodenschicht zu versickern.

V3: Befahrung der Rodungsfläche durch Überführung im Zeitraum von Dezember bis Februar bzw. November mit Faltbegleitung der „Hofeinfahrt“ unmittelbar vorher.

V4: Errichtung und Betrieb neuer Gebäude:

 - möglichst unzerstört nach Baufeldbauung
 - mit federnmaßegeeigneter Beleuchtung (z. B. Lichtschuttbegrenzung)
 - mit einer den Vordringlichkeit vermeidenden Fassadengestaltung
- Ausnahmsnahme für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 21 LändSchö NRW)**
- „Grünfläche“, Ansatz und Geltungsbereich, Beschreibung der Maßnahme**

Bei den Maßnahmen 1 und 2 handelt es sich um Anpflanzungen von heimischen Gehölzen mit der Ansatz der Randbereiche und Intensität Gehölze in der Anpflanzungsphase. Die Pflege erfolgt über 30 Jahre.

Zu verwendende Gehölze:

Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität verpflanzte Heister o. B. 200-225 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

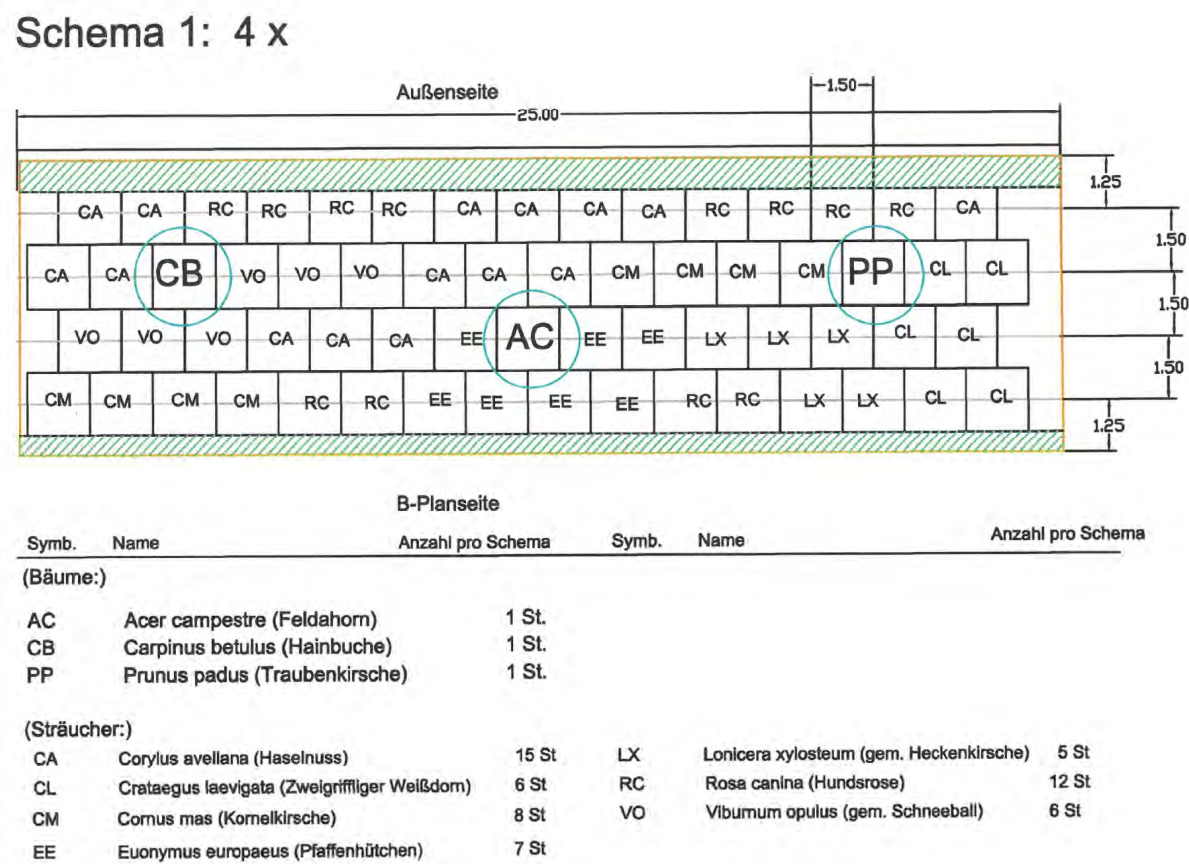
Gliederstruktur: Pflanzqualität I, Strauch, o. B. 90-120 cm

Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zugriffiger Weißdorn)
Cornus anglica (Kornelrösche)
Cornus mas (Kornelrösche)
Eucryphia europaea (Pfehlrösche)
Lonicera xylosteum (Heckenrösche)
Prunus spinosa (Scheide)
Viburnum opulus (Schneeball)

Kleinstbäume: Pflanzqualität Str. verpflanzte, o. B. 60-100 cm

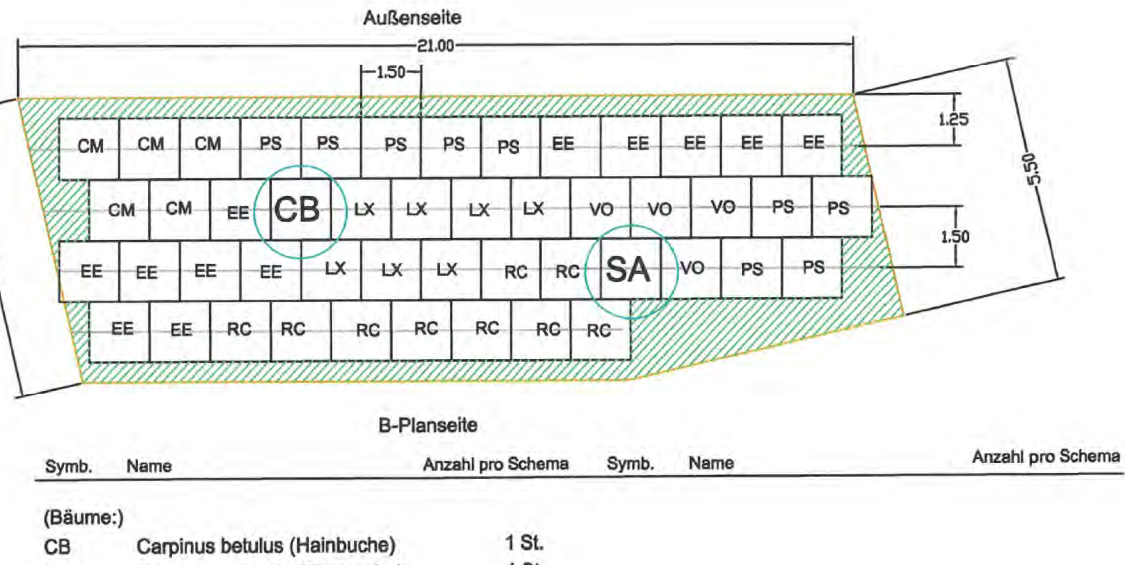
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Schwarze Johannisbeere)
Salix caprea (Salweide)

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. An den Schnittstellen zu den angrenzenden Flächen erfolgt eine Ansatz mit ausweichendem Sauggut (standardisiertem Sauggut).

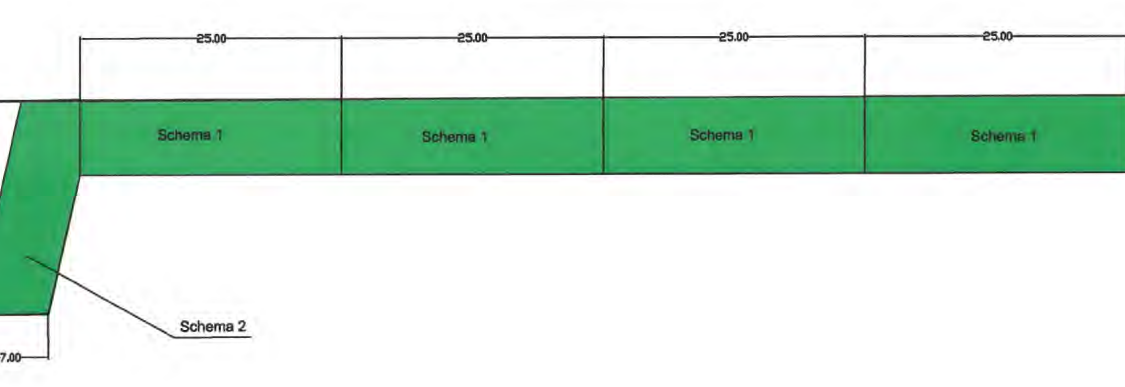


- Ausfertigungsmerkmal:
- Die Übersetzung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplans mit dem vom Rat der Stadt Straelen am _____ gefassten Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.
- Straelen, den _____
- Siegel -
- Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ist vom Rat in seiner Sitzung am _____ gefasst worden.
- Straelen, den _____
- Siegel -
- Bürgermeister
- Die Übersetzung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplans mit dem vom Rat der Stadt Straelen am _____ gefassten Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.
- Straelen, den _____
- Siegel -
- Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Rates vom _____ ist am _____ gefasst worden.
- Straelen, den _____
- Siegel -
- Bürgermeister

Schema 2: 1 x

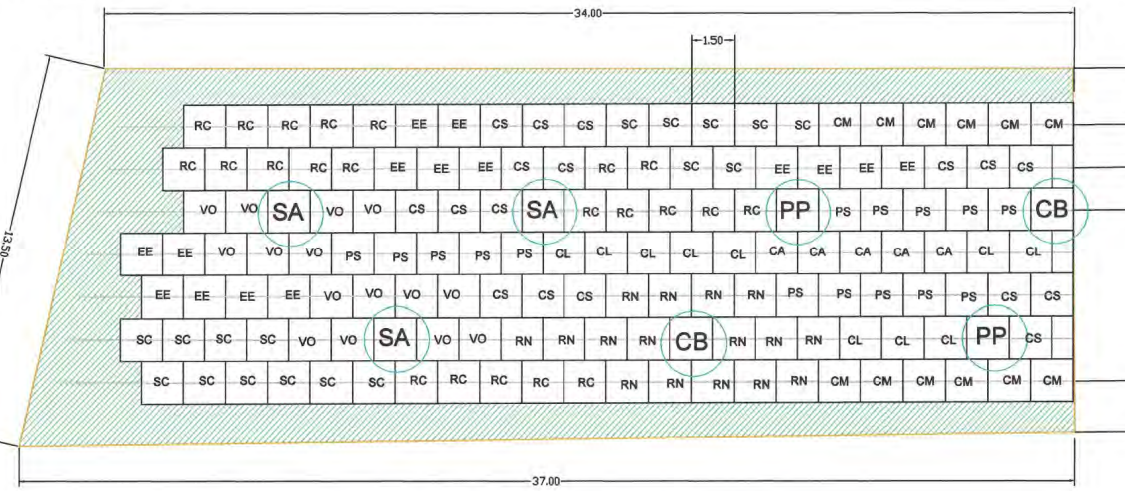


Übersicht:

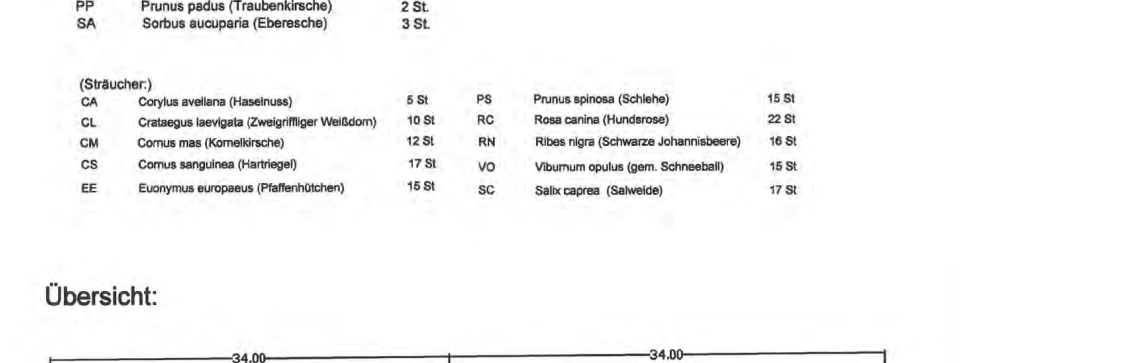


Maßnahme 2:

Schema 3: 2 x



Übersicht:



7.2.1 „Grünfläche“, Erhalt und Weiterentwicklung des Bestands, Beschreibung der Maßnahme

Maßnahme 2 ist das Gehölzbestand und die Bruchflächen zum Erhalt, zur dauerhaften Pflege und Entwicklung fest. Es ist lediglich ein Gehölzbestand zur Veranschaulichung eingezeichnet.

Maßnahme 6:

8. Externe Ersatzmaßnahme

1. Waldentwicklung im Ersatzgebiet

Im November 2020 wurde in der Gemarkung Straelen, auf der Flurstück 235 eine Ersatzaufzucht durchgeführt. Für den damaligen Ersatz wurde eine Fläche von 0,775 ha benötigt. Die tatsächliche Aufzucht betrug 1,301 ha.

Es wurden damit zusätzliche 0,426 ha im Frühjahr 2021 aufgeforstet.

Unter der Annahme, dass die Fläche vorher Intensivgrünland (0,2) war, war die jetzige Waldfläche im Bestand 2021 17,960 Ökoprozent wert.

Die Aufzucht von heimischem Laubwald verteilte die Fläche um 6 Punkte auf. Es entstand ein Punktwert von 25,990 Ökoprozent. Nach Abzug des Ausgangswertes (25,990-17,960) entstand ein Ausgleichsbetrag von 8,030 Punkten, welcher hier zum Ansatz gebracht werden kann.

8.2 Externe Ersatzfläche

Auf dem Flurstück Gemarkung Straelen, Flurstück 58, (Flurstückskennzeichen: 031004000000) werden auf einer Fläche von 9992 m² nachweisende Ersatzmaßnahmen festgelegt, die in der nach dem Eingriff in die Natur und Landschaft folgenden Planungsperiode umzusetzen sind.

- Aufstellen der vord. Glaswand und Nachbarn mit standardisiertem Sauggut.
- Herstellen eines „unanjaher“ Bodenprofils auf keinen Flächen. Durch das abdeckungsreiche Relief erhöhen sich die Standortunterschiede (z. B. Durchwurzelung, Gesteins, usw.).
- ggf. ggf. Verzicht auf Pflanzenschnitt und auf einen synth. N-Düngung sowie Gülle.
- Einrichtung der Bewässerung in der ersten 3 Jahre erfolgt das Maß 5 m im Jahr. Die folgende Maß soll 1 mal im Jahr (nach dem 15.05.) erfolgen. Das Maß soll in abzuheben. Alternativ ist eine Bewässerung mit einem Bewässerung von max. 2,0 GVE/ha möglich.

Die mit dieser Maßnahme erzielte Aufwertung beträgt 19,184 Ökoprozent.

8.3 Zusammenfassung der Ersatzflächen

Bedarf an Ökoprozent aus dem Eingriff: -17,549

Ersatzaufzuchtsgelände für 4,265 ist bereits eingetragenes Wald in 2021

Ermittelte Aufwertung Flurstück 58: 19,184

Summe der Punktwerte: 19,184

8.4 Zuordnung und Festlegung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 10 BauGB und § 2 Abs. 1a BauNVO

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit Ausnahme des Punktwertbetrages dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

10. Bauliche Maßnahmen für den Ersatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauNVO)

Bei Neubauten im SO 1 sind die nachweislichen Dachflächen zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erneuerbaren Energien auszustatten (Bodenmontage). Werden auf dem Dach Solarverklebungen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarfläche angerechnet werden.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Im SO 2 sind die Flachdachflächen von Gärten und Nebenanlagen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, um bei Regenwasser die Flächen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können z. B. für Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

Hinweise

Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Aushub archäologischer Bodendenkmale und Befunde in der Stadt als Unter Denkmalschutz oder als LVR-Art für Bodendenkmalschutz. Aufwändige Karten, Tel.: 0201/7782-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalschutz ist den Fortgang der Arbeiten zu akzeptieren.

Kampfbereich

Vor Durchführung von erforderlicher größerer Arbeiten (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schrägbohrverfahren) zu erstellen, die auf die Fundament- oder Nachbarn zu verweisen und danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit herangezogenen Sonde. Sonstige Bohrungen sind mit Vorwarnung durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im geschützten Boden auf Wasser gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfbereichsleiter zu benachrichtigen. Sollten die z. B. 4 Meter darunter liegenden in den Kampfbereichsleiter ein Befolgen zur Verfügung zu stellen.

Erdbeschutz

Die Planung ist gemäß DIN 4149 der Erdbebenzone 1 und der Untergruppe T zuzuordnen. Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen sind in den Bauverfahren zu prüfen.

Anforderungen

Eine Übergang mit festgelegten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen in Planung nicht. Gemäß der Stützungen (BOD-Karte) kann das Planung bei externen, aber auch bei externen Stützungen durch Erdbeben von 0,1 bis 0,5 m betreffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der südliche Bereich des Planungsgebietes mit dem Flurstück 142. Der vorhandene vasserferreile Gärten kann durch Erdbeben von 1 bis 2 m, die südlichen und nördlichen Randbereiche des Gärten mit Erdbeben von 0,5 bis 1 m betreffen sein.

Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwassersensibel gebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrichtung die Gebäude vor Stützungen zu schützen. Die potentiell Betroffenen selbst Eigenverantwortung treffen und sich vor Auswirkungen des Stützungen in geeigneter Weise schützen.

Grundbesitz

Beim Bau von Kellergründungen sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verformungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „trockenen Wänden“ empfohlen.

Abwasserbeseitigung

Der Sanitär der Gebäude ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO verboten. Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September auszuheben, auf den Stock zu setzen oder zu beschneiden.

Bodenbesitz

Sollten die Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich sein, so ist unmittelbar vor dem Eingriff eine erneute Begutachtung (Freigabe) durchzuführen, um sicher auszuschließen, dass planungsrechtliche Taten und Brände betroffen sind.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

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

S01 0,8 2,4 III a Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse Bauweise a = abweichende Bauweise

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

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privat private Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgräben oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze inklusive Zufahrten (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

S M Grünordnerische Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7)

vorhandener Laubbau



Stadt Straelen Kreis Kleve

Bebauungsplan Nr. 79 "Sondergebiet Altbroekhuysen"

Gemarkung Straelen Flur 45

Maßstab 1:500

Orientierung - Maßstab 1 : 5000

