

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 79 "Sondergebiet Altbroekhuysen"

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

Es ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte festgesetzt.

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gewerblichen Nutzungen, die für die Aufbereitung, Lagerung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte notwendig sind, einschließlich Lagerhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen, Verladerampen, Stellplätzen, Rangierflächen für An- und Abtransport.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO

2.1 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, Außenlagerflächen, 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.

2.2 Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Im SO 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.3.1 Bauhöhe

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

Als maximale Höhe baulicher Anlagen sind im Sonstigen Sondergebiet 2 60,00 m über NHN zulässig.

2.3.2 Unterer Bezugspunkt

Im Bereich des Bebauungsplanes wird der untere Bezugspunkt auf 48,00 m über NHN festgelegt.

2.3.3 Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.

2.3.4 Ausnahmen

Im Sonstigen Sondergebiet 1 sind Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zulässig.

3. **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 (o) festgesetzt.

4. **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 Privatweges Altbroekhuysen sind über diese private Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Beseitigung der Regenwässer
gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**

Die Regenwässer der Dachflächen sind dem als Feuchtbiotop ausgebildeten Löschwasserteich zuzuführen. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

**6. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von
Beleuchtungen
gemäß § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Außenbeleuchtung und nach außen wirkende Beleuchtung gemäß § 41a BNatSchG so anzubringen und zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind.

Für Werbeanlagen und Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin und weniger) zu verwenden.

Zum Schutz der Fledermäuse ist auf eine Beleuchtung des Waldrandes zu verzichten.

Werbeanlagen dürfen nur parallel zur Außenwand an der Fassade angeordnet werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

**7. Grünordnerische Maßnahmen
gemäß §§ 15 und 31 LNatSchG NRW**

Die in den Kapiteln 9 und 10 des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 79, Ingenieurbüro Drabben, Kempen, vom 11.12.2025 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt und sind in der nach dem Eingriff in die Natur und Landschaft folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

**7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 15 LNatSchG NRW)**

Sicherungsmaßnahmen:

S1 Die festgesetzte „private Grünfläche“ und der „Wald“ sind während der Baumaßnahme mit Bauzäunen zu schützen. Die Fläche dient nicht als Baustelleneinrichtungsfläche.

Ziel der Maßnahme: Schutz von Lebensraumfunktionen

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern.
- V2 Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
- V3 Befristung der Rodung/Baumfällung: Durchführung im Zeitraum von Dezember bis Februar bzw. November mit Fällbegleitung der „Höhlenbäume“ unmittelbar vorher.
- V4 Errichtung und Betrieb neuer Gebäude:
 - möglichst unverzüglich nach Baufeldräumung
 - mit fledermausgerechter Beleuchtung (s. Artenschutzprüfung)
 - mit einer den Vogelschlag vermeidenden Fassadengestaltung

7.2 Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 31 LNatSchG NRW)

7.2.1 „Grünfläche“, Ansaat und Gehölzanpflanzung, Beschreibung der Maßnahme

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

Zu verwendende Gehölze:

Bäume 2. Ordnung: Pflanzqualität verpflanzte Heister m. B. 200-225 cm

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

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

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kleinsträucher: Pflanzqualität Str. verpflanzt, o. B. 60-100 cm

Rosa canina	Hundsrose
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	Salweide

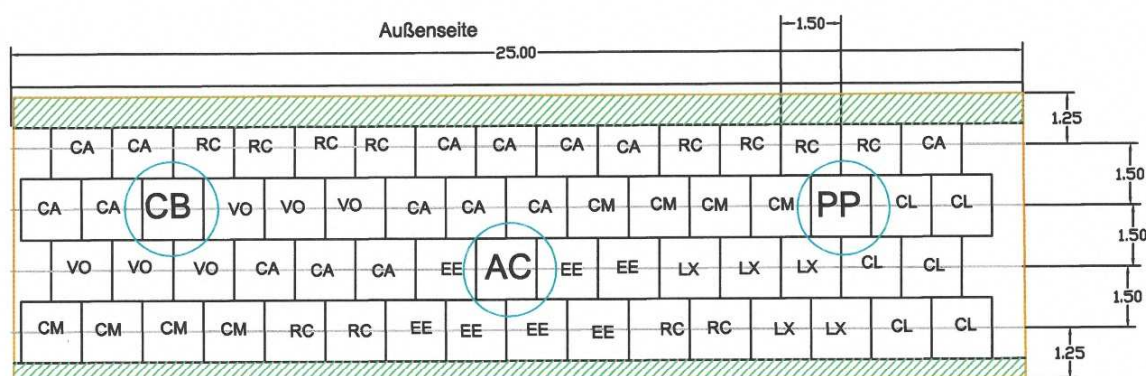
Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. An den Schnittstellen zu den angrenzenden Flächen erfolgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (standortgerechtem Saatgut).

M1 - Maßnahme 1:

Anpflanzung von einheimischen Gehölzen, mehrreihige Gehölzstreifen

Der Aufbau der Maßnahme ist den folgenden Pflanzschemata zu entnehmen:

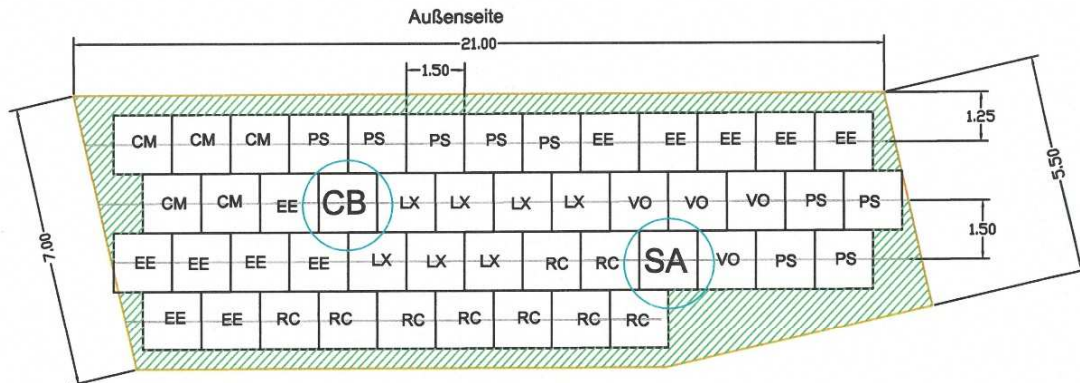
Schema 1: 4 x



B-Planseite

Symb.	Name	Anzahl pro Schema	Symb.	Name	Anzahl pro Schema
(Bäume:)					
AC	Acer campestre (Feldahorn)	1 St.			
CB	Carpinus betulus (Hainbuche)	1 St.			
PP	Prunus padus (Traubenkirsche)	1 St.			
(Sträucher:)					
CA	Corylus avellana (Haselnuss)	15 St	LX	Lonicera xylosteum (gem. Heckenkirsche)	5 St
CL	Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)	6 St	RC	Rosa canina (Hundsrose)	12 St
CM	Cornus mas (Kornelkirsche)	8 St	VO	Viburnum opulus (gem. Schneeball)	6 St
EE	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	7 St			

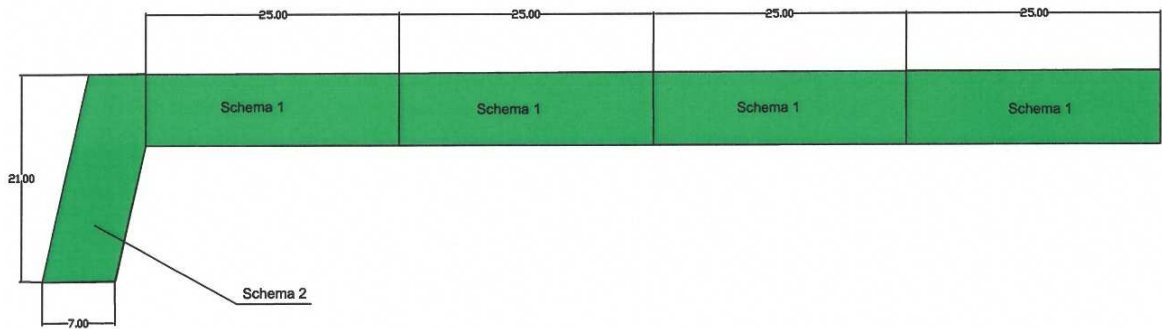
Schema 2: 1 x



B-Planseite

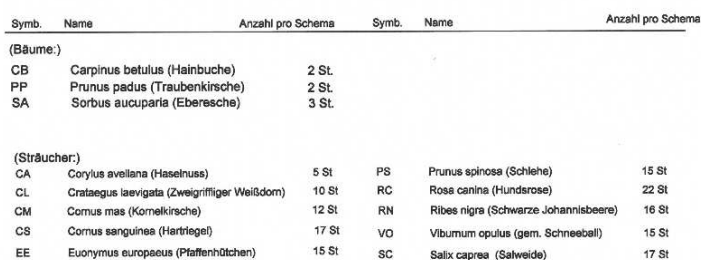
Symb.	Name	Anzahl pro Schema	Symb.	Name	Anzahl pro Schema
(Bäume:)					
CB	Carpinus betulus (Hainbuche)	1 St.			
SA	Sorbus aucuparia (Eberesche)	1 St.			
(Sträucher:)					
CM	Cornus mas (Kornelkirsche)	5 St.	PS	Prunus spinosa (Schlehe)	9 St.
EE	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	12 St.	RC	Rosa canina (Hundsrose)	9 St.
LX	Lonicera xylosteum (gem. Heckenkirsche)	7 St.	VO	Viburnum opulus (gem. Schneeball)	4 St.

Übersicht:



Anpflanzung von einheimischen Gehölzen, mehrreihige Gehölzstreifen

Schema 3: 2 x



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

M3 - Maßnahme 3:

Maßnahme 3 setzt den Gehölzbestand und die Brachflächen zum Erhalt, zur dauerhaften Pflege und Entwicklung fest. Es ist lediglich ein Gehölzschnitt zur Verkehrssicherung erlaubt.

M4 - Maßnahme 4:

Maßnahme 4 setzt den Gehölzbestand zum Erhalt, zur dauerhaften Pflege und Entwicklung fest. Es ist lediglich ein Gehölzschnitt zur Verkehrssicherung erlaubt.

8. Externe Ersatzmaßnahme

8.1 Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung

Im November 2000 wurde in der Gemarkung Stenden, Flur 4, auf dem Flurstück 235 eine Ersatzaufforstung durchgeführt. Für den damaligen Ersatz wurde eine Fläche von 0,8750 ha benötigt. Die tatsächliche Aufforstung betrug 1,3015 ha.

Es wurden damit zusätzliche 0,4265 ha im Frühjahr 2001 aufgeforstet.

Unter der Annahme, dass die Fläche vorher Intensivgrünland (3.2) war, war die jetzige Waldfläche im Bestand 2001 17.060 Ökopunkte wert.

Die Anpflanzung von heimischem Laubwald wertete die Fläche um 6 Punkte/m² auf. Es entstand ein Punktwert von 25.590 Ökopunkten. Nach Abzug des Ausgangszustands (25.590-17.060) entstand ein Ausgleichüberschuss von 8.530 Punkten, welcher hier zum Ansatz gebracht werden kann.

8.2 Externe Ersatzfläche

Auf dem Flurstück Gemarkung Straelen, Flur 045, Flurstück 58, (Flurstückskennzeichen: 05318004500058) werden auf einer Fläche von 9592 m² nachstehende Extensivierungsmaßnahmen festgesetzt, die in der nach dem Eingriff in die Natur und Landschaft folgenden Pflanzperiode umzusetzen sind:

- Aufreißen der vorh. Grasnarbe und Nachsäen mit standortgerechtem Saatgut.
- Herstellen eines „unruhigen“ Bodenprofils auf kleinen Flächen. Durch das abwechslungsreiche Relief erhöhen sich die Standortunterschiede (z. B. Durchfeuchtungsgrad, Kleinklima, usw.)
- jeglicher Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und auf chem.-synth. N-Düngung sowie Gülle.

- Einschränkung der Bewirtschaftung: In den ersten 3 Jahren erfolgt die Mahd 3-4-mal im Jahr. Die folgende Mahd soll 1-mal im Jahr (nach dem 15.06.) erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine Beweidung mit einem Besatz von max. 2,0 GVE/ha möglich.

Die mit dieser Maßnahme erzielte Aufwertung beträgt 19.184 Ökopunkte.

8.3 Zusammenfassung der Ersatzflächen

Bedarf an Ökopunkten aus dem Eingriff:	-17.549
Ersatzaufforstungsgutschrift für 4.265 m ² bereits angepflanzten Wald in 2001	8.530
<u>Erzielte Aufwertung Flurstück 58</u>	<u>19.184</u>
Summe des Punkteüberschusses:	10.165

Durch die Realisierung der externen Ersatzmaßnahme und unter der Berücksichtigung der bereits angepflanzten Wiesenfläche entsteht ein Punkteüberschuss von 10.165 Ökopunkten.

9. Zuordnung und Festlegung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

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

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

Bei Neubauten im SO 1 sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 80 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

Im SO 2 sind die Flachdachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Die Bepflanzung 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 Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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.

Erdbebenschutz

Das Plangebiet ist gemäß DIN 4149 der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T zuzuordnen. Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen sind in den Bauantragsverfahren zu prüfen.

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.

Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Flurstück 142. Der vorhandene wasserführende Graben kann durch Einstautiefen von 1 bis 2 m, die südlichen und nördlichen Randbereiche des Grabens mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 m betroffen sein.

Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen 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.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Zum Schutz der Brutvögel ist es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Sollten die Maßnahmen außerhalb dieses Zeitfensters nicht möglich sein, so ist unmittelbar vor dem Eingriff eine erneute Begehung (Freigabe) durchzuführen, um sicher auszuschließen, dass planungsrelevante Tierarten und Brutvögel betroffen sind.

Bodenschutz

Sollte das Bauvorhaben nur im Freistellungs-, statt im Baugenehmigungsverfahren realisiert werden, ist für Materialeinbauten (Boden und/oder Ersatzbaustoffe) in den Boden nur noch die sogenannte Mantelverordnung maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§ 25 Ersatzbaustoffverordnung).