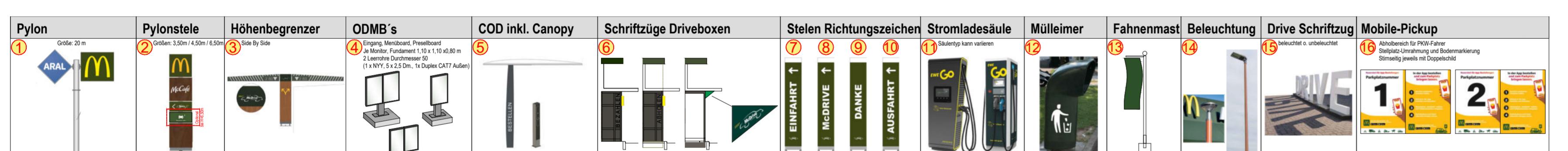


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „McDonald's-Filiale am Heronger Feld“



Werde- und Nebenanlagenkonzept



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

○ Offene Bauweise

— Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLASS AENDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFÄLCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■ Offentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem § 9 (7) BauGB

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

△ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnbreite freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Flurgrenze
Flur 005 Flurnummer
Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

1 Gebäude mit Hausnummer
31.31 Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterinweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Die fristzeitige Unterichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Die Unterichtung der Boden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung, öffentlich auszulegen.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eine öffentliche Begründung erfordert.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

(Siegel) Ratsmitglied
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2016 - (BaO NRW 2016) vom 24.07.2016 (BGBl. I S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Generalverordnung Nordrhein-Westfalen (GV NRW. S. 669), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundeswasserstraßenverordnung (BWSR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - B-IMSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

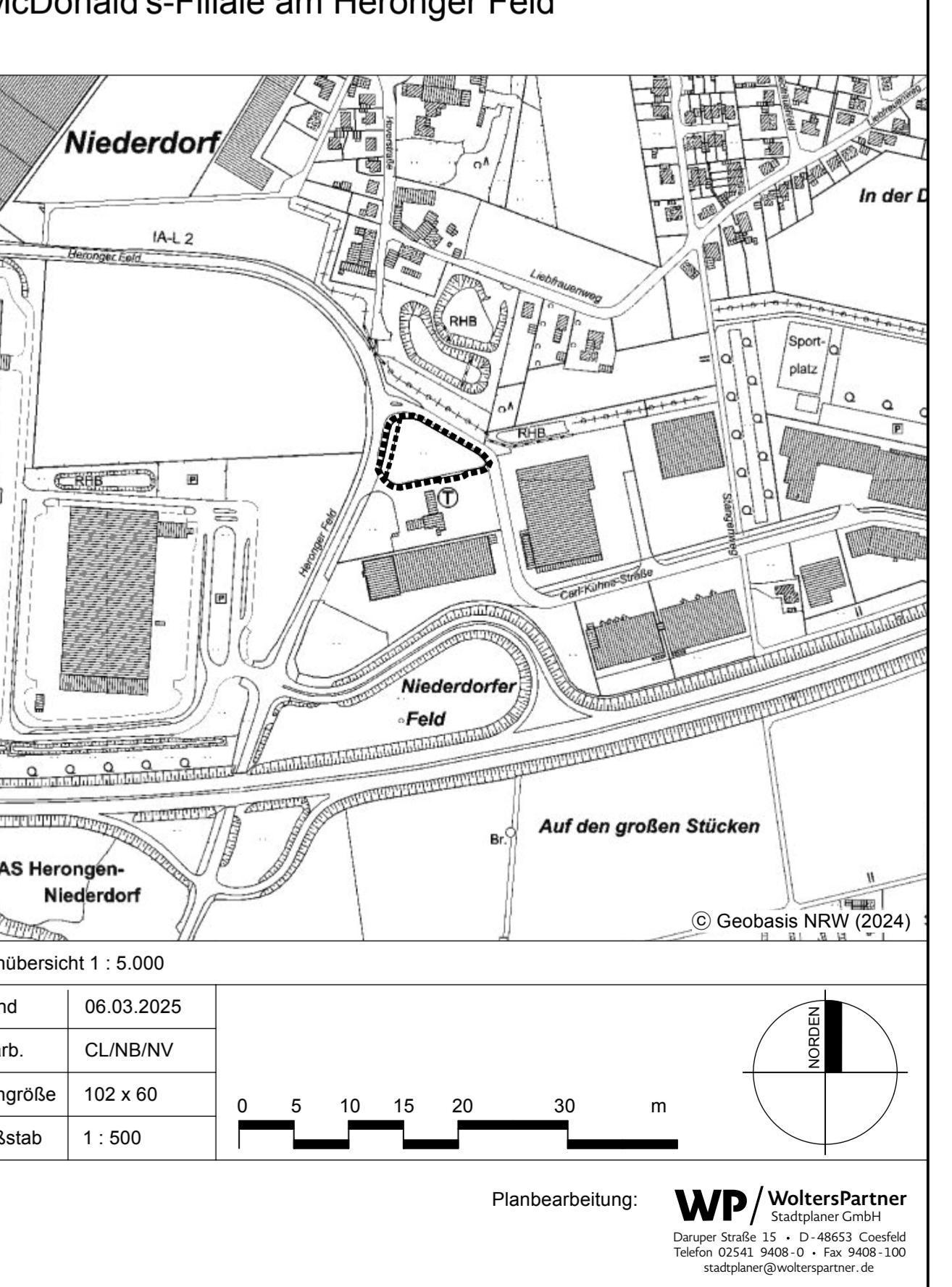
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - 1. Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ dient der Unterbringung von Schnellrestaurants mit Autoschaltern (Drive-In).
 - Nebenanlagen mit Werbeanlagen,
 - Stellplätze und Garagen,
 - Ladekanten für Pkw.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - H max: Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLASS AENDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFÄLCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
Parkanlage
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - St Stellplätze
 - △ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnbreite freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
 - Flurgrenze
 - Flur 005 Flurnummer
 - Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
 - 1 Gebäude mit Hausnummer
31.31 Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

HINWEISE

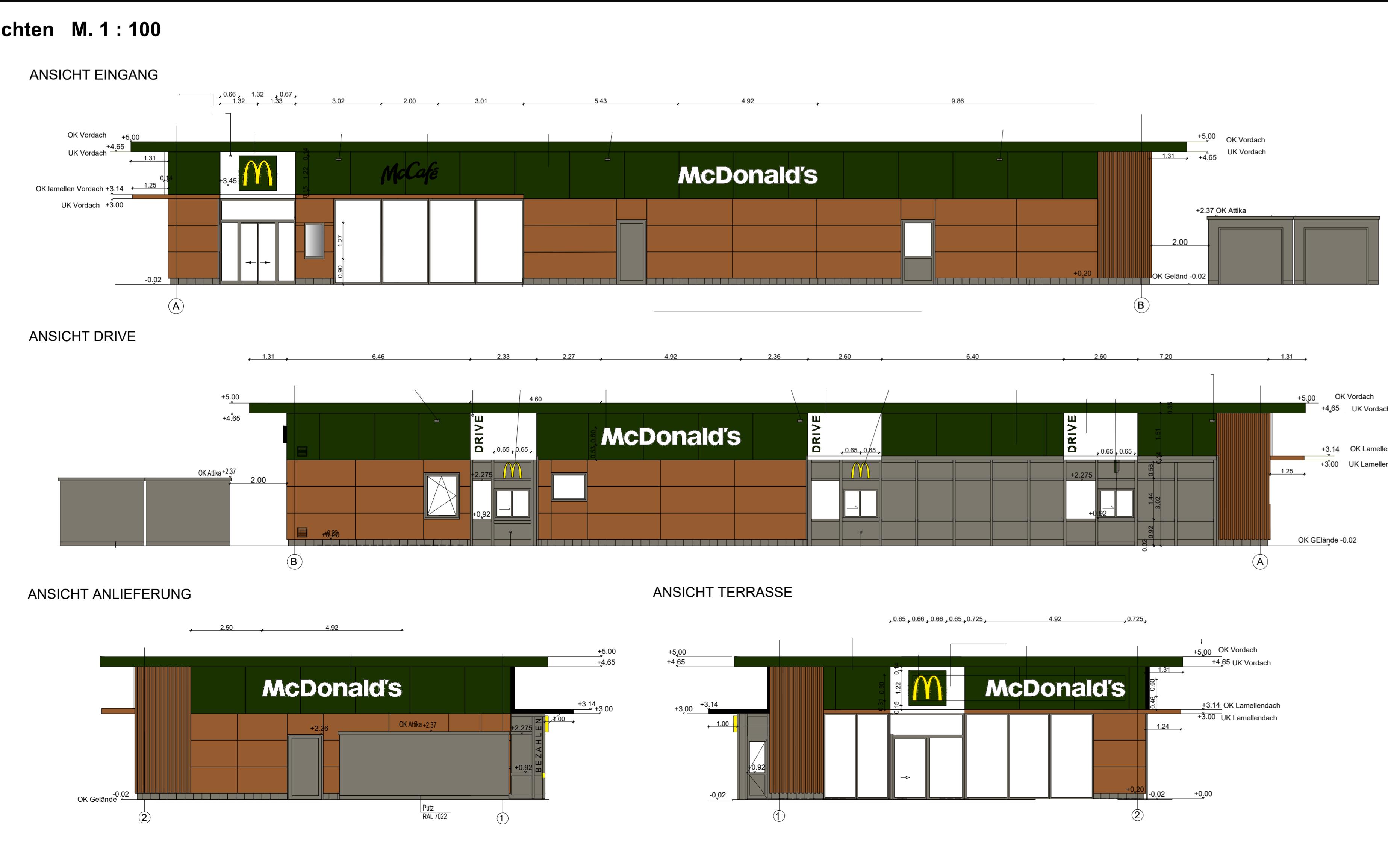
- KAMPFMittel**
 - 1. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdauhub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ**
 - Bei Bodenegräben können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen im Verlauf der Bodenbearbeitung) entdeckt werden. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens eine Woche in unveränderter Zustand zu erhalten. (§16 Abs. 2 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**
 - Zum Schutz von Wildarten ist, für den Fall einer Gehölzfeuerung diese i.S. des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.
 - Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung aussenwinkel- und farbtausgleichende Leuchten mit einem Hauptfeuerstrom des Spektralbereichs über 200 lm bzw. max. 1000 UV-Lichtanteil von 0,02 % zu verwenden. Es sind aussenwinkel- und farbtausgleichende Leuchtmittel mit einer Maximaltemperatur von 2700 Kelvin oder weniger. Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampen zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Beleuchtungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtung muss auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
- WASSERSCHUTZBEGRIFF**
 - Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzbereichsverordnung „Kastanienburg“ vom 20.09.2016. Die Vorgaben der Wasserschutzbereichsverordnung sind zu beachten.
- BODENSCHUTZ**
 - Für die elektrische Verwendung von Ersatzbaustoffen (Asche, Schlacken, RC-Material, gebrauchte Batterien) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich. Da das Grundstück in der Wasserschutzzone III B liegt, ist für Materialienbauten die Anzeigepflicht (§ 22 Ersatzbaustoffverordnung) zu beachten und einzuhalten.
 - Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist eine Vermeidung von kultivierbaren Nutzflächen (Fremdstauden, Geruch etc.) zu erwarten. Soziale Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz).
- LEITUNGEN**
 - Im Plangebiet befindet sich die Gasleitungen der Gelsenwasser Energiegesellschaft GmbH. Der Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Baupläne im Bereich der Anlagen sind unzulässig. Gleichzeitig ist die Sicherheit und Regelmässigkeit der Betriebsführung einzuhalten. Baustandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorab mit der Gelsenwasser Energiegesellschaft GmbH abzustimmen.
- ENSICHTAHME UNTERLAGEN**
 - Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 4599), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der Stadtverwaltung Straelen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Straelen

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81
„McDonald's-Filiale am Heronger Feld“



Ansichten M. 1:100



SCHUHMACHER & PARTNER
Architekt & Innenausbau
Borsigstr. 8
30919 Herne
Tel. 0231-6137100
Fax. 0231-615024

Planbearbeitung: **WP WoltersPartner**
Stadtplaner GmbH
Referat 0234 1408 0 - Fax 1408 100
stadtplanner@wolterspartner.de