

GEMEINDE WEEZE

BEBAUUNGSPLAN

WEEZE NR. 43 – WEMB SCHULSTRAÙE

gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

ENTWURF



**GEMEINDE
WEEZE**
LANDKREIS KLEVE

BEBAUUNGSPLAN WEEZE NR. 43
"Auf der Schanz / Schulstraße"
gem. § 13a BauGB
- Entwurf -

Bebauungsplan Entwurf 10.06.2022 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-10
Projekt-Nr.:	Datum:	10.06.2022
KEP 766/21a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Stadtplanerin AK BW Lena Foltin
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99	
Plangröße:	E-mail: info@mvv-regioplan.de	
	MVV Regioplan	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2. i.V.m. § 19 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt in

WA 1: I Vollgeschoss und

WA 2: II Vollgeschosse.

Siehe Nutzungsschablone Planzeichnung.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 3 V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH max.) darf im

WA 1: 4,5 m und im

WA 2 7,5 m

betragen.

Die für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH) hat als Bezugspunkt die Kanaldeckelhöhe in der Schulstraße an der Einmündung der Planstraße mit der Bezugshöhe 28,25 m über NN.

Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Bauweise § 22 Abs. 1. und 2 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1., § 16 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

A.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Breite der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Breite der Stellplätze und Garagen nicht überschreiten.

A.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Einheit einer Hausgruppe maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig.

A.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Haltepunkt kann zur Erschließung von WA 2 genutzt werden.

A.7 Gehrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche G mit anschließendem Durchgang ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 3,5 m nicht unterschreiten.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)**A.8.1 Vermeidungsmaßnahmen gemäß Artenschutzbeitrag (Graevendal März 2022)**

- Zum Schutz des Haussperlings sind die Arbeiten im Pferdestall, dem halb offenen Gebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstücks und dem Eingangsbereich der Feuerwache außerhalb der Brutzeit (die von März bis Juni reicht), also im Zeitraum Juli bis Februar, durchzuführen. Alternativ ist im Vorfeld durch einen Artexperten zu kontrollieren, ob am entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteil Bruten stattfinden, bevor anschließend der Abbruch erfolgen kann, sofern eine Brut mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- Zum Schutz der Dohle sind die Abbrucharbeiten am Dach und am Schornstein außerhalb der Brutzeit in den Monaten Oktober bis März durchzuführen.
- Da ein zwischenzeitlicher Besatz durch Fledermäuse an Einzelhangplätzen nicht komplett ausgeschlossen werden kann, sind insbesondere die Spaltenräume im Mauerwerk sowie sonstige potenzielle Quartierstrukturen (Rollladenkästen) nochmals möglichst unmittelbar vor Abbruch durch einen Artexperten auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Tiere sind (sofern fachlich vertretbar) in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen.

A.8.2 Vermeidungsmaßnahme: Terminierung der Baufeldräumung

Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Der Baubeginn sollte möglichst zeitnah nach der Baufeldräumung erfolgen.

A.8.3 CEF-Maßnahmen gemäß Artenschutzbeitrag (Graevendal März 2022)

- Für den Haussperling sind als Ersatz für die verlorengehenden Nistplätze entsprechende Nistkästen an einem Gebäude (Hauswand, Dachbereich) im Umfeld anzubringen. In Anlehnung an MKULNV (2013) sind somit fünf handelsübliche Dreier-Haussperlingskästen (z.B. Schwegler, Hasselfeldt) fachgerecht anzubringen.
- Für die Dohle sind als Ersatz für den verlorengehenden Nistplatz entsprechende Nistkästen an einem Gebäude im Umfeld anzubringen. Für die Art liegen bislang keine Übersichten zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen vor, doch können die Werte aus vergleichbaren Artkapiteln abgeleitet werden (MKULNV 2013). Somit werden insgesamt 2 Nistmöglichkeiten (Dohlenkästen) notwendig. Entsprechende Modelle werden u. a. von Schwegler, Hasselfeldt, Naturschutzbedarf Strobel und Vivara angeboten.

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Umbauarbeiten sowie vor der Brutzeit (welche von Ende Februar bis Ende Juni geht) des Eingriffsjahres umgesetzt werden.

A.8.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 LWG (Landeswassergesetz) sind im Rahmen der Dachentwässerung sowie auf den privaten Erschließungsflächen im WA-Gebiet anfallende, nur schwach beaufschlagte Abwässer dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Hierzu ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht vorzunehmen.

A.9 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.9.1 Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbebauten Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 sind als Grünflächen anzulegen. Hierzu sollen mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Pro m² ist dort 1 Strauch gemäß Pflanzliste II der Mindestpflanzqualität verpflanzt, Höhe von 60 - 100 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Schnithecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen (Mindestqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm). Das Pflanzgebot Schnithecke kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

Für die Schnithecke sind ausschließlich folgende Sträucher zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) ist zu beachten.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste I (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.), nach

den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- auf Grundstücken über 240 m² bis 500 m² ein Baum,
- auf Grundstücken über 500 m² zwei Bäume.

A.9.2 Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dächer (<10°) von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht soll entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018) erfolgen.

Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlage, Solaranlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 89 BauO NRW

B.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung bauliche Anlagen § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

B.1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind symmetrische Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Von der Dachform kann bei Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen abgewichen werden, wenn das Dach begrünt wird.

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen und Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Flache und flach geneigte Dächer (<10°) von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen (s. planungsrechtliche Festsetzung A.9.2) .

B.1.2 Sockelhöhe

Die zulässige Sockelhöhe liegt bei maximal 0,50 m; gemessen von der Oberkante des Fertigfußboden (FFB) bis zum Bezugspunkt (Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte).

B.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

B.2.1 Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen (z.B. Garage und Stellplatz vor der Garage).

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Belegen zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitgefugtes Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

B.2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten (großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welchen die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und keine oder nur eine geringe Anzahl an Pflanzen vorkommen) sind unzulässig.

B.2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Sichtschutzanlagen § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Schulstraße sind als Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich Laubgehölzhecken sowie Laubgehölzhecken mit dahinter angeordneten Drahtgeflechtzäunen zulässig. Die Heckenpflan-

zung (Pflanzlöcher) muss um mindestens 0,75 m, ein dahinterliegender Zaun um mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück eingerückt sein. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m.

Zwischen den Zufahrten zu doppelten Grenzgaragen sind Einfriedungen nicht zulässig. Ein gegenseitiges Überfahren der Zufahrten ist zu ermöglichen.

C KENNZEICHNUNG § 9 ABS. 5 BAUGB

Das Plangebiet liegt in einer Fläche unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (*von Behörde im Verfahren noch zu bestätigen*).

D HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

D.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Pflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.

D.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

D.3 Boden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

D.4 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

D.5 Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten ist die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum zum Boden auszurichten. Für die Beleuchtung sind „fledermausfreundliche“ Lampen mit einem möglichst engen Wellenlängenbereich von 570 bis 630 nm oder monochromale Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden.

D.6 Erdbebenzone

Die Gemarkung Weeze der Gemeinde Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

D.7 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch entsprechende Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

D.8 Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des oberflächigen Niederschlagswasserabflusses wird für untergeordnete Erschließungsflächen und Stellplätze die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflaster- und Plattenbeläge mit breiter Fuge, Schotter und Kies etc. empfohlen.

E PFLANZLISTEN

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen und zur Eingrünung des Gebietes sollen standortgerechte nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter.

Pflanzliste I: Bäume (Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
	Alte heimische Obstsorten
<i>Acer pseudoplatanus</i> (1.O.)	Bergahorn
<i>Sorbus aucuparia</i> (2.O.)	Eberesche
<i>Salix alba</i> (1.O.)	Kopfweide
<i>Carpinus betulus</i> (2.O.)	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i> (3.O.)	Holzapfel
<i>Prunus cerasifera</i> (3.O.)	Mirabelle
<i>Fagus sylvatica</i> (1.O.)	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i> (1.O.)	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i> (1.O.)	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i> (1.O.)	Traubeneiche
<i>Prunus mahaleb</i> (3.O.)	Weichsel – Kirsche
<i>Prunus avium</i> (2.O.)	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i> (3.O.)	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i> (1.O.)	Winterlinde

Pflanzliste II: standortheimische Sträucher (Mindestqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose (artenrein)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball