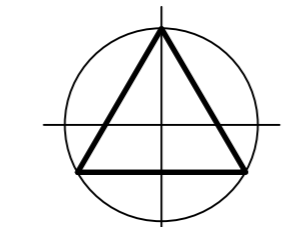


Planzeichnung



Dieser Bebauungsplan ist nach folgenden Vorschriften aufgestellt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
- § 7 Abs. 1 i.V.m. mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachung - BekanntmVO -) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307), in Kraft getreten am 07.06.2014.
- Zu diesem Plan gehört eine Begründung. Dieser Plan besteht aus einem Blatt.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegen hat.

E. Strede
Fachbereichsleiterin

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 BauNVO)
M3 Mischgebiete

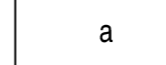


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO f)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

I maximale Zahl der Vollgeschosse
OK Oberkante baulicher Anlagen max. in m NHN

26,80 m NHN

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längen- und Tiefenbegrenzung.



Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrbereich

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



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 23 a und b BauGB)
M1-M3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung



Anpflanzen: Sträucher (hier Hecken)
Erhaltung: Sträucher (hier Hecken)
Erhaltung: Bäume



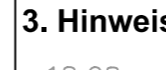
Sonstige Planzeichnungen
FA/LF Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Flächen für die Fahrzeugabstellung und Lagerflächen



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

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Ergebnis der Orientierenden Untersuchung. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen wurden nicht angetroffen. Eine Überschreitung von Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist am Ort der Beurteilung, ausgehend von den für eine Tankstellennutzung ausgehenden Leitparameter BTW und MKW, nicht zu erwarten.



18.08+ Vermessungsgrundlage

28.40 Vermaßung



Winkel

4. Darstellungen ohne Normcharakter

DN 150 Kunststoff-Abwasserrohr als Freigefälleleitung (genaue Lage nicht bekannt)

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
1.1 Im Mischgebiet sind Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen jedoch nur bis zu einer Tiefe von max. 15,0 m von der angrenzenden Erschließungsstraße (hier Deichstraße).

1.2 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für die Fahrzeugabstellung und Lagerflächen zulässig.

2. Flächen für die Landwirtschaft, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, Nr. 20 und 25 a und b BauGB)
2.1 Im Mischgebiet sind die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig/wertig als Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt, STU 12-14 cm (Laubgehölze, Obstgehölze) zu ersetzen. Für Obstgehölze gelten weiterhin die unter Ziffer 2.3 genannten Vorgaben.

2.2 Im Mischgebiet sind die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Sträucher (hier: Hecken) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch folgende Arten (Auswahl) und Qualitäten zu ersetzen: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Sträucher verpflanzt 100-150 cm, Heckenpflanzen 100-125 cm. Die Pflanzung hat 1-reihig zu erfolgen, regelmäßiger Schnitt ist zulässig.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

2.3 Im Mischgebiet sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 3 die vorhandenen Obstgehölze dauerhaft zu erhalten sowie 4 weitere Obstbäume im vorhandenen Pflanzreiser zu realisieren. Bei erforderlichen Ersatzpflanzungen sind geeignete, den Gütebestimmungen entsprechende Obstbaumsorten als Hochstämme in der Qualität 3x verpflanzt, STU 12-14 cm zu verwenden. Es sind fachgerechte Baumpfleßmaßnahmen durch Erziehung-, Erhaltungs- und Verjüngungsschnitte durchzuführen. Die Fläche ist ansonsten als extensive Wiese oder Weide dauerhaft zu erhalten. Entlang der Westgrenze der Fläche mit der Bezeichnung M 3 ist in Verlängerung der zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Hecke eine 2-reihige sowie entlang der Nordgrenze unter Beachtung vorhandener Gehölzstrukturen ein 1-reihige freiwachsende Hecke zu realisieren. Eine Schafbeweidung ist zulässig. Es gelten die unter Ziffer 2.4-2.6 genannten Vorgaben für 2- bzw. 1-reihige Hecken. Ansonsten ist im Mischgebiet der nicht überbaubare/versiegelte Freiflächenanteil von mind. 20 % gärtnerisch als Rasenfläche, Strauchpflanzung, Beetfläche zu erhalten / anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Im Mischgebiet sind ansonsten die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher als 2-reihige freiwachsende Hecken zu realisieren. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare); Sträucher verpflanzt 100-150 cm, Heckenpflanzen 100-125 cm. Im Übergang zu den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 und M 2 dürfen die Heckenpflanzungen durch jeweils eine max. 3 m breite Zuwegung unterbrochen werden. Der vorhandene private Leitungsbestand ist zu berücksichtigen.

2.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 und M 2 (mit der überlagernden Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft) sind die vorhandenen Obstgehölze und Hecken dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 1 und M 2 sind die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher unter Beachtung vorhandener Gehölzstrukturen als 1-reihige freiwachsende Hecke zu realisieren. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa); Sträucher verpflanzt 100-150 cm, Heckenpflanzen 100-125 cm. Für Obstgehölze gelten die unter Ziffer 2.3 und für freiwachsende Hecken die unter Ziffer 2.4-2.6 genannten Vorgaben. Eine Schafbeweidung der Fläche ist zulässig.

2.6 Im Geltungsbereich sind alle zeichnerisch festgesetzten Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend der Vorgabe (Festsetzung 2.2-2-5) gleichwertig/gleichartig zu ersetzen. Gelegentlich durchgeführte Pflegeschnitte der freiwachsenden Hecken sind zulässig.

2.7 Im Mischgebiet sind private Stellplätze, Zugänge, Zufahrten der privaten Grundstücke sowie die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Fahrzeugabstellung und Lagerflächen nur in wasserdrüchtigen Materialien wie z.B. Schotter, Kies- oder Sandmaterialien zulässig.

2.8 Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und über eine Mulden-Versickerungsanlage bzw. flächig zu versickern. Die Mulden sind mit einer mindestens 20 cm starken Mutterbodenschicht anzudecken und mit Regelsaatgutmischen, wie z.B. Landschaftsrasen-Feuchtmägen, zu bepflanzen.

2.9 CEF-Maßnahmen
Im Geltungsbereich sind zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen
> für die Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus für jeden zu fallenden Quartierbaum drei Ersatzquartiere durch fachgerechte Anbringung von drei Fledermauskästen mindestens acht Wochen vor Beginn von Fällmaßnahmen innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 1, M 2 und/oder M 3 anzubringen. Nicht mehr geeignete Kästen sind kurzfristig fachgerecht zu ersetzen.
> als potenzielles Bruthabitat für die Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Steinkauz für jede Vogelart möglichst mindestens ein Jahr vor Fällmaßnahmen drei jeweils artspezifische Nisthilfen innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M 1, M 2 und/oder M 3 anzubringen. Nicht mehr geeignete Nisthilfen sind kurzfristig fachgerecht zu ersetzen.
Darüber hinausgehende Pflegemaßnahmen gemäß ASF werden vertraglich geregelt. Details sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASF) zu entnehmen.

2. Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Haffen-Mehr Nr. 19 liegt im natürlichen Überschwemmungsbereich des Rheins (Überschwemmunggefährdetes Gebiet) und wird durch den Banndereich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke in diesem Banndereich werden deshalb auch zu den satzungsgemäßen Beiträgen zum Hochwasserschutz sowie den Gewässer- und Schöpfwerksbeiträgen durch den Deichverband Bisslich-Landesgrenze veranlagt. Der Geltungsbereich liegt außerdem im Risikogebiet (Rhein) i.S. des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG. Im Falle eines Hochwasserereignisses, das statistisch einmal in 100 Jahren auftritt, würde der Bereich bei Ausfall der Hochwasserschutzvorrichtungen 2,4 m unter Wasser stehen.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

(1) Innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HM Nr. 19 liegenden Flurstücks 81 in der Gemarkung Haffen-Mehr, Flur 35 wird eine Teilfläche (ca. 150 m²) beim Kreis Kleve als Alllastenverdachtsfläche / Altstandort unter dem Aktenzeichen 69 32 11-0638 (Tankstelle) geführt, die gekennzeichnet ist als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen wurden nicht angetroffen. Eine Überschreitung von Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist am Ort der Beurteilung ausgehend von den für eine Tankstellennutzung ausgehenden Leitparameter BTW und MKW, nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 5 der Orientierenden Untersuchung).

4. Hinweise

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) zu erfragen.
(2) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 in 46509 Xanten, Tel. 02801 - 776290 anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
(3) Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Das Merkblatt für Bauherren/Gründer auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp ist zu beachten.
(4) Bei (Tief-) Bauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der privaten Abwasserleitung mit Anbindung an die Öffentliche Kanalisation im Kronlumenumweg gefährden. Dies gilt gleichfalls für die Pflanzung tiefwurzelnder Bäume.
(5) Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes HM Nr. 19 zu erbringende notwendige landschaftsrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Biotopstrukturen wird extern, nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 5, Flur 35, Gemarkung Haffen-Mehr erbracht. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch Aufwertung einer Grünlandfläche und Anlage einer Obstwiese /-weide. Fläche und Maßnahmen werden vertraglich gesichert.
(6) Zum Bebauungsplan HM Nr. 19 sind ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine NATURA 2000-Vorstudie erarbeitet worden. Die dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen werden vertraglich gesichert. Die im Hinweis 5 benannte Ausgleichsfläche trägt ebenfalls zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion des Geltungsbereiches und seines Umfeldes für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten potenziell beeinträchtigten planungsrelevanten Tierarten (Breitflügel- und Zwergfledermaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Steinkauz) bei.
(7) Hinweis der Orientierenden Untersuchung: Sollten im Untersuchungsbereich (ehem. Tankstelle) zukünftig Tiefbauarbeiten vorgesehen sein, wird von Gutachterseite die baubegleitende gutachterliche Überwachung und Dokumentation der Erdarbeiten empfohlen.
(8) Der Schalltechnische Bericht Nr. LL 9850/2/02 der Ingenieurgesellschaft Zech mbH, Lingen, vom 28.10.2014, ist Bestandteil des Bebauungsplanes HM Nr. 19. Die angenommenen Immissionswerte sind für das festgesetzte Mischgebiet bindend.

Table with 2 columns: Planverfasser (E. Strede) and Fachbereich Bauen und öffentliche Ordnung der Stadt Rees. It contains various signatures and dates for different parts of the plan.

Stadt Rees Kreis Kleve

Bebauungsplan Haffen-Mehr Nr. 19 gemäß § 30 BauGB "Nördlich der Deichstraße"

Gemarkung: Haffen-Mehr Flur: 35
Maßstab: 1 : 500 Ausfertigung