

Bebauungsplan Nr. H 9 "Kampschultenhof"



Stand der Planunterlagen: Oktober 2018

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO
VIA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen
• Gartenbaubetriebe und Tankstellen:
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Derartige Nutzungen und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen und ihrer Folgewirkungen (gestalterische Defizite / Emissionen / zusätzliche "Frühverkehr" / Flächenverbrauch) im Plangebiet mit seinen umgebenden Wohnnutzungen nicht verträglich.
• Ferienwohnungen:
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Diese Nutzungen sollen nicht zugelassen werden, da als das angebotene Angebot des stetig genutzten Wohnraumes im Stadtgebiet Rees im erheblichen Maße einschränken würden.

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO
Grundflächenzahl, z. B.: 0,4
GRZ 0,4
GRZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B.: 2

Der Bau von Kellergeschossen wird für das gesamte Planungsgebiet ausgeschlossen. Jedes Grundstück erhält eine 3 m breite Grundstückzufahrt. Die Zufahrt ist beim Tiefbauamt der Stadt Rees zu beantragen.

Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern

Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet
nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgrün)

Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksflächen
Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze im sog. Vorgartenbereich (im Plan gekennzeichnet) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB
• Die Versiegelung der Grundstücksflächen darf das Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten.
• Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen der notwendigen Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch, unversiegelt und bienenfreundlich anzulegen. Die Gestaltung von Schottergräben, auch im Vorgartenbereich, wird grundsätzlich ausgeschlossen.
• Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken müssen versickerungsfähig hergestellt werden. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine. Darüber hinaus sind Pflasterflächen zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.
• Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Zweckbestimmung: Starkregenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Gebäude bzw. Gebäudeteile zum Abriss vorgesehen
Grundstücksaufteilung, unverbindlich
Bemaßung in Metern
Winkel, z.B. 45
Radien, z.B. R 12,0 m
Höhenlage über NNH (Bestand)
Höhenlage über NNH (Planung)

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6) und (8a) BauGB i. V. m. § 76 (1) WHG
Risikogebiet des Rheins (siehe Hinweis Nr. 5)
Niederspannfrequenz, unterirdisch
A-Mast

Schemadarstellung - Straßenquerschnitte
M 1 : 250
Schemadarstellung der Straßenquerschnitte mit Höhenangaben und Verkehrsflächen.

Höhenentwicklung der Wohngebäude Festsetzung First- und Sockelhöhe
Bei geneigten Dächern (Sattel-, Waln- und Pultdächer) wird eine max. Firsthöhe von 11,00 m über dem höchsten Punkt der jeweiligen Erschließungsanlage festgesetzt. Bei Flachdächern beträgt die max. Attikahöhe 9,00 m über dem höchsten Punkt der jeweiligen Erschließungsanlage. Maßgebend ist die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes.
Zur Sicherung des Überschwemmungsschutzes im Fall von extremen Regenfällen wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF) mindestens 20 cm und maximal 35 cm über dem Zeitpunkt der Erschließungsanlage oder der Mitte des geplanten Gebäudes liegen muss. Maßgeblich ist die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegt hat
Planverfasser: Fachbereich Bauplanung
Rees, 12.09.2018
Fachbereich Bauplanung, Planen und Umwelt der Stadt Rees

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katastralschreibens überein. Das Gebäudeschicksal entspricht der Ortskarte. Stand: Rees, 30.10.2018

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Rees, 21.09.2021
(Siegel) O. b. V. I.

Aufstellungsbeschluss
Gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 9 (2) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Rees am ...13.09.2018... beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ...15.09.2018... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rees, ...15.09.2018...

Frühzeitige Beteiligung
Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines öffentlichen Ausleges in der Zeit vom ...23.05.2018... bis einschließlich ...21.05.2019... statt.
Rees, ...24.05.2019...

Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ...24.09.2021... bis einschließlich ...26.12.2021... öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...08.08.2021... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rees, ...27.10.2021...

Erneute öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom ...15.12.2021... bis einschließlich ...15.12.2021... erneut öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ...15.12.2021... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rees, ...15.12.2021...

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am ...15.12.2021... vom Rat der Stadt Rees als Satzung beschlossen worden.
Rees, ...15.12.2021...

Planauferlegung
Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom ...15.12.2021... überreicht und dem Verfertiger gem. § 2 (1) und (2) Bebauungsplanverordnung NRW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgetriggert.
Rees, ...15.12.2021...

Schlussbekanntmachung Rechtskraft
Gem. § 10 (3) BauGB wurde dieser Bebauungsplan mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am ...20.12.2021... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat am ...20.12.2021... Rechtskraft erlangt.
Rees, ...21.12.2021...

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (GGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
• § 6 Abs. 4 der BauNVO für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauNVO NRW) vom 21.05.2018 (GV. NRW. S. 421)
• § 7 Abs. 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 568), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
• Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVerVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 916), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen:
§ 9 (1) BauGB

Schallschutz
Für das im westlichen Planbereich gelegene Wohngebäude Haldern Straße Nr. 10 wurde im Zuge des Planfeststellungsabschnittes 3.1, des Dreigliedrigen Ausbaus der Bahnstrecke Arnhem/Oberhausen, eine schallschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Immissionsgrenzwerte liegen bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts.
Auf der Grundlage der ermittelten Parameter ergibt sich die Notwendigkeit zum Bau einer Schallschutzwand. Dieser Sachverhalt bzw. die Erforderlichkeit wurden mit dem Planfeststellungsbeschluss als verbindlich beschlossen und werden bei der Baumaßnahme der Deutschen Bahn umgesetzt. Beim Projekt Ausbau der Bahnstrecke Emmerich-Oberhausen ist während der Bauzeit des Planfeststellungsabschnittes Haldern (PFA 3.1) mit weiteren Lärmimmissionen zu rechnen.
Weitere Ansprüche unter Immissionschutzgesichtspunkten entlang der Bahnstrecke können weder an die Deutsche Bahn noch die Stadt Rees geltend gemacht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinträgen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßegeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (d.h. Schlaf- und Kinderzimmern) sind innerhalb des Plangebietes - sofern an den Fassaden höhere Außenlärmpegel als $L_{w,eq} = 45$ dB(A) (DIN 18105-1:2011) vorliegen - vorzuziehen. Es werden keine Materialvorgaben bzw. Beschränkungen festgelegt, sondern es können jegliche Zusatzelemente, die den umweltverträglichen Belangen entsprechen, errichtet werden. Hierzu zählen natürliche Hecken, aber auch Mauerwerk, Holzzaun oder Stahlnetzgitter.
Für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gilt die Vorgabe der Landesbauordnung NRW, dass Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden können.

Einfridungen:
Es wird einheitlich neu festgesetzt, dass in den Vorgartenbereichen für eine Einfriedung eine maximale Höhe von 1,00 m zugelassen wird.
Es werden keine Materialvorgaben bzw. Beschränkungen festgelegt, sondern es können jegliche Zusatzelemente, die den umweltverträglichen Belangen entsprechen, errichtet werden. Hierzu zählen natürliche Hecken, aber auch Mauerwerk, Holzzaun oder Stahlnetzgitter.
Für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gilt die Vorgabe der Landesbauordnung NRW, dass Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden können.

Gestaltung der Dächer:
Flachdächer der Haupt- und Nebenanlagen sind als Grundrisse auszubilden. Flachdächer (0 - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 75% der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Deckenbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Grottem, bodendeckenden Holzbohlen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zugelassen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß der Berechnung wird für die Maßnahme eine negative Bilanz von -37.168 Werteinheiten nachgewiesen. Ein Ausgleich von 28.000 Werteinheiten ist über die erste externe Ausgleichsfläche geschaffen: Stadt Isselburg, Gemarkung Heelden, Flur 4, Flurstück 332

Weitere externe landschaftspflegerische Maßnahmen im Umfang von 12.645 Werteinheiten sind auf folgenden Grundstück nachgewiesen: Gemarkung Haldern-Mehr, Flur 4, Flurstück 219

Die Umsetzung der Maßnahme wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Kreis Kleve schriftlich belegt.

Hinweise

1. Erschließung
1.1 Überflutungsschutz/Starkregen
Die Stadt Rees hat eine Untersuchung zur Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens durch eine Ingenieurellschaft beauftragt.
Im Rahmen dieser Untersuchung ist eine Überflutungsprüfung für das Gebiet erstellt worden. Das wesentliche Ziel dieser Überflutungsprüfung ist die Identifizierung und räumliche Eingrenzung möglicher Gefährdungsbereiche, die Ermittlung der konkreten Überflutungsursachen und die Bewertung der lokalen Überflutungsrisiken. Das Überflutungsschutz setzt sich aus der Überflutungsfähigkeit und dem Schadenspotenzial zusammen.
Auf Grund des vorbeschriebenen Sachverhaltes wird im nördlichen Planbereich eine tieferliegende, öffentliche Grünfläche als "Flächen für die Abwasserentsorgung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser", gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf Grund der tatsächlichen Topographie ist dies der tiefst liegende Bereich. In dieser Fläche sollen bei einem Starkregenereignis die großen Wassermengen zurückgehalten werden.
Generell kommt es in den letzten Jahren vermehrt zu Starkregenereignissen, die in kurzer Zeit sicher abgeleitet werden müssen um Überflutungen und damit Schäden an Gebäuden zu verhindern.
Hier muss jeder Grundstückseigentümer zusätzlich eigene Vorkehrungen treffen.

1.2 Beseitigung des Niederschlagswassers der Privatgrundstücke
„Unter Berücksichtigung der o.g. Standortverhältnisse lässt sich im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser zusammenfassend feststellen, dass eine Infiltration von Niederschlagswasser in die Terrassenschichten vorzunehmen. Um eine ungesunde hydraulische Verbindung in den großräumigen Parzellanlagen zu gewährleisten, wird ein Boden-austausch der gemischtkörnigen Deckschicht - sofern vorhanden - im versickerungsrelevanten Bereich einer Infiltrationsanlage erforderlich. Hierfür sind Ausklopfarbeiten von etwa 0,7-1,0m unter aktueller Geländeoberkante erforderlich...“
Wie der Tabelle 4 zu entnehmen ist, kann der geforderte Mindestflurabstand von 1,5m bei Eintritt des MHW beziehungsweise für den Bereich der Sondernung RKS 4 mit einem dort zu erwartenden Flurabstand von rund 1,0 m nicht eingehalten werden. Insofern wären zumindest partiell Geländeerhöhungen erforderlich.
Darüber hinaus ist die minimale Einbauhöhe einer Anlageneinheit bei mindestens 16,9 m über NNH zu veranschlagen, um den geforderten Soblaststand von 1,0m zu gewährleisten...“

Versickerungsabstand	Soblastmaß	Flurabstand
1. Mauerwerk	> 1,0	> 1,5
2. Mauerwerk-Versickerung	> 1,0	> 1,5
3. Riegel- u. Rahmentürschwellen	> 1,0	> 1,5

Tabelle 4: Anforderungen an Versickerungsmaßnahmen hinsichtlich Soblast- und Flurabstände (s. MEXL, 1995)

Hinweise

2. Umweltbelange
2.1 Landschaftspflegerischer Begegnungsplan/Bilanzierung und Kompensation
Gesamtbilanz von Einflüssen und Kompensation:
Gemäß der Berechnung wird für die Maßnahme eine negative Bilanz von -37.168 Werteinheiten nachgewiesen. Ein Ausgleich von 28.000 Werteinheiten ist über die erste externe Ausgleichsfläche geschaffen: Stadt Isselburg, Gemarkung Heelden, Flur 4, Flurstück 332
Weitere externe landschaftspflegerische Maßnahmen im Umfang von 12.645 Werteinheiten werden über Ausgleichsflächen geschaffen:
Ein Ausgleich von 9.880 Werteinheiten ist über die zweite externe Ausgleichsfläche geschaffen: Gemarkung Haldern-Mehr, Flur 4, Flurstück 219
Somit ist die negative Gesamtbilanz durch die externen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Es erfolgt sogar eine „Überkompensation“ von 694 Werteinheiten.
Die Umsetzung der Maßnahme wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Kreis Kleve schriftlich belegt.

2.2 Artenschutz / Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Das beauftragte Fachbüro kommt im Ergebnis zu der Bewertung, dass die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist.
„In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans 119 „Kampschultenhof“ der Stadt Rees planungsrelevante Arten verliert oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 6 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, sofern die aufgeführten Vermeidungs- und ggf. Ersatzmaßnahmen beachtet und vollständig umgesetzt werden.“
Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 6 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s.o.) durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.“

Hinweise

3. Altlasten / Kampfmittel
3.1 Altlasten
Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und es gibt auch keine Inhalte im Altlastenkataster des Kreises Kleve.
3.2 Kampfmittel
Aufgrund der Kampfmittelangaben im 2. Weltkrieg, sind Bombenfundstellen nicht auszuschließen. Daher soll bei den Ausführungen der Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden.

Hinweise

4. Denkmalschutz
Im Bebauungsplangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Wer in oder auf seinem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, ist zur unverzüglichen Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der Bodendenkmalbehörde verpflichtet. Das erddeckte Bodendenkmal ist zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Mischung dieser Bestimmungen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW) führt zu einer Ordnungswidrigkeit (§ 41 Denkmalschutzgesetz NRW).

Hinweise

5. Hochwasserschutz (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen der Überströmter der Hochwasserschutzmaßnahmen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG, d.h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Hinweise

6. Anmerkungen:
Die farblich markierten textlichen Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung in den Plan übernommen und vom Rat der Stadt Rees am 14.12.2021 beschlossen.

Anlagen:
- Schallschutzliche Untersuchung, uppenkamp und partner, August 2020
- Orientierende versickerungs- und baugrundtechnische Bodenuntersuchung, Geotom, Dezember 2019
- Landschaftspflegerischer Begegnungsplan, Stadt/Imbau, November 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadt/Imbau, März 2020
- Ermittlung Rückhaltevolumen, Hydrotec, Oktober 2016
- Umweltbericht, Stadt/Imbau, November 2020
- Begründung, Stadt Rees, August 2021

Hinweise

2. Umweltbelange
2.1 Landschaftspflegerischer Begegnungsplan/Bilanzierung und Kompensation
Gesamtbilanz von Einflüssen und Kompensation:
Gemäß der Berechnung wird für die Maßnahme eine negative Bilanz von -37.168 Werteinheiten nachgewiesen. Ein Ausgleich von 28.000 Werteinheiten ist über die erste externe Ausgleichsfläche geschaffen: Stadt Isselburg, Gemarkung Heelden, Flur 4, Flurstück 332
Weitere externe landschaftspflegerische Maßnahmen im Umfang von 12.645 Werteinheiten werden über Ausgleichsflächen geschaffen:
Ein Ausgleich von 9.880 Werteinheiten ist über die zweite externe Ausgleichsfläche geschaffen: Gemarkung Haldern-Mehr, Flur 4, Flurstück 219
Somit ist die negative Gesamtbilanz durch die externen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Es erfolgt sogar eine „Überkompensation“ von 694 Werteinheiten.
Die Umsetzung der Maßnahme wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Kreis Kleve schriftlich belegt.

2.2 Artenschutz / Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Das beauftragte Fachbüro kommt im Ergebnis zu der Bewertung, dass die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich ist.
„In Anbetracht der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans 119 „Kampschultenhof“ der Stadt Rees planungsrelevante Arten verliert oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 6 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, sofern die aufgeführten Vermeidungs- und ggf. Ersatzmaßnahmen beachtet und vollständig umgesetzt werden.“
Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 6 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s.o.) durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.“

Hinweise

3. Altlasten / Kampfmittel
3.1 Altlasten
Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und es gibt auch keine Inhalte im Altlastenkataster des Kreises Kleve.
3.2 Kampfmittel
Aufgrund der Kampfmittelangaben im 2. Weltkrieg, sind Bombenfundstellen nicht auszuschließen. Daher soll bei den Ausführungen der Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden.

Hinweise

4. Denkmalschutz
Im Bebauungsplangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Wer in oder auf seinem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, ist zur unverzüglichen Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der Bodendenkmalbehörde verpflichtet. Das erddeckte Bodendenkmal ist zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Mischung dieser Bestimmungen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW) führt zu einer Ordnungswidrigkeit (§ 41 Denkmalschutzgesetz NRW).

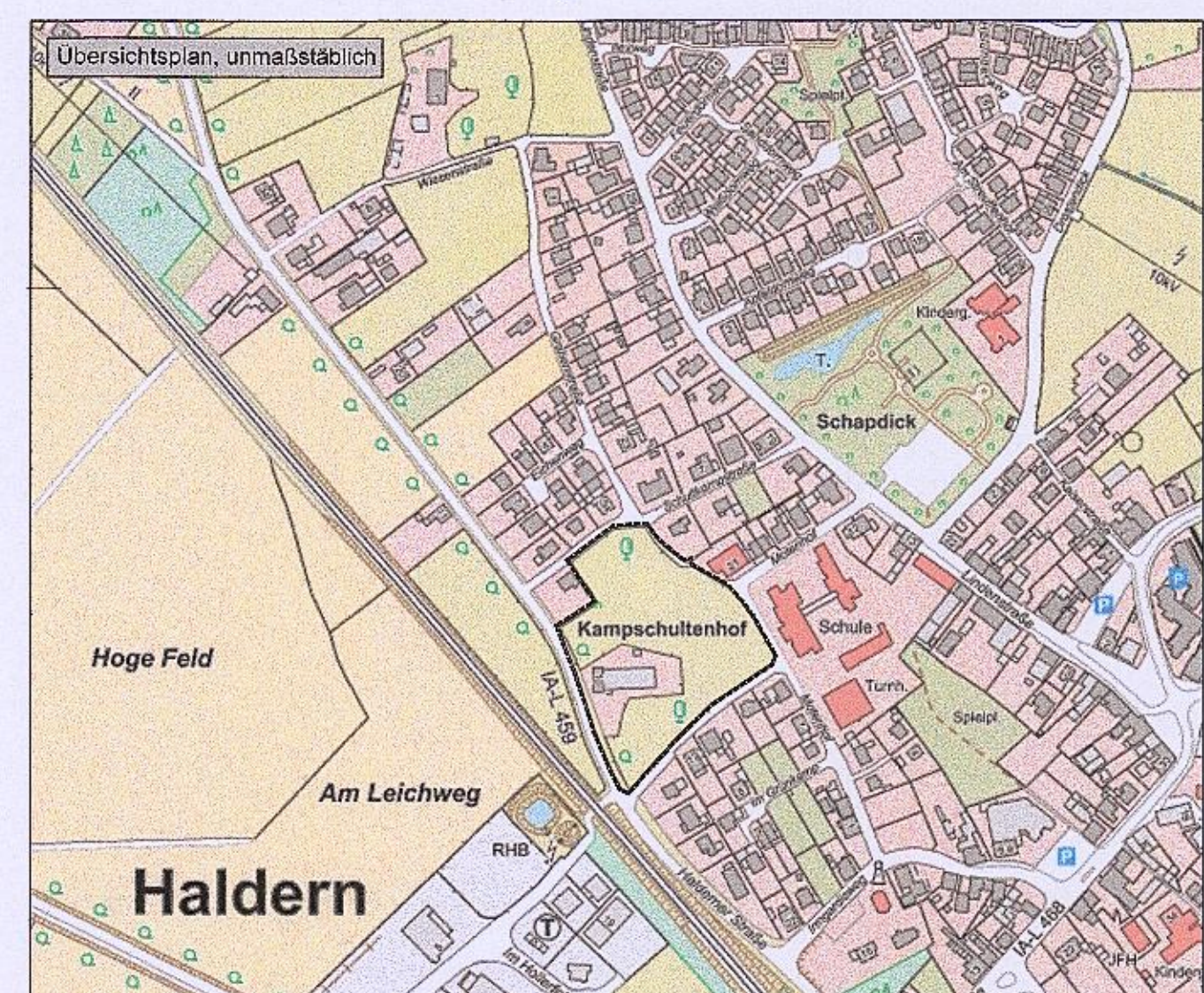
Hinweise

5. Hochwasserschutz (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen der Überströmter der Hochwasserschutzmaßnahmen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG, d.h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Hinweise

6. Anmerkungen:
Die farblich markierten textlichen Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung in den Plan übernommen und vom Rat der Stadt Rees am 14.12.2021 beschlossen.

Anlagen:
- Schallschutzliche Untersuchung, uppenkamp und partner, August 2020
- Orientierende versickerungs- und baugrundtechnische Bodenuntersuchung, Geotom, Dezember 2019
- Landschaftspflegerischer Begegnungsplan, Stadt/Imbau, November 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadt/Imbau, März 2020
- Ermittlung Rückhaltevolumen, Hydrotec, Oktober 2016
- Umweltbericht, Stadt/Imbau, November 2020
- Begründung, Stadt Rees, August 2021



Stadt Rees
Kreis Kleve

Bebauungsplan H 9
(gemäß § 30 BauGB)

"Kampschultenhof"

Phase:
Datum: 22.09.2021
Gemarkung: Haldern
Flur: 18
M 1 : 500

Anlagen:
- Schallschutzliche Untersuchung, uppenkamp und partner, August 2020
- Orientierende versickerungs- und baugrundtechnische Bodenuntersuchung, Geotom, Dezember 2019
- Landschaftspflegerischer Begegnungsplan, Stadt/Imbau, November 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadt/Imbau, März 2020
- Ermittlung Rückhaltevolumen, Hydrotec, Oktober 2016
- Umweltbericht, Stadt/Imbau, November 2020
- Begründung, Stadt Rees, August 2021