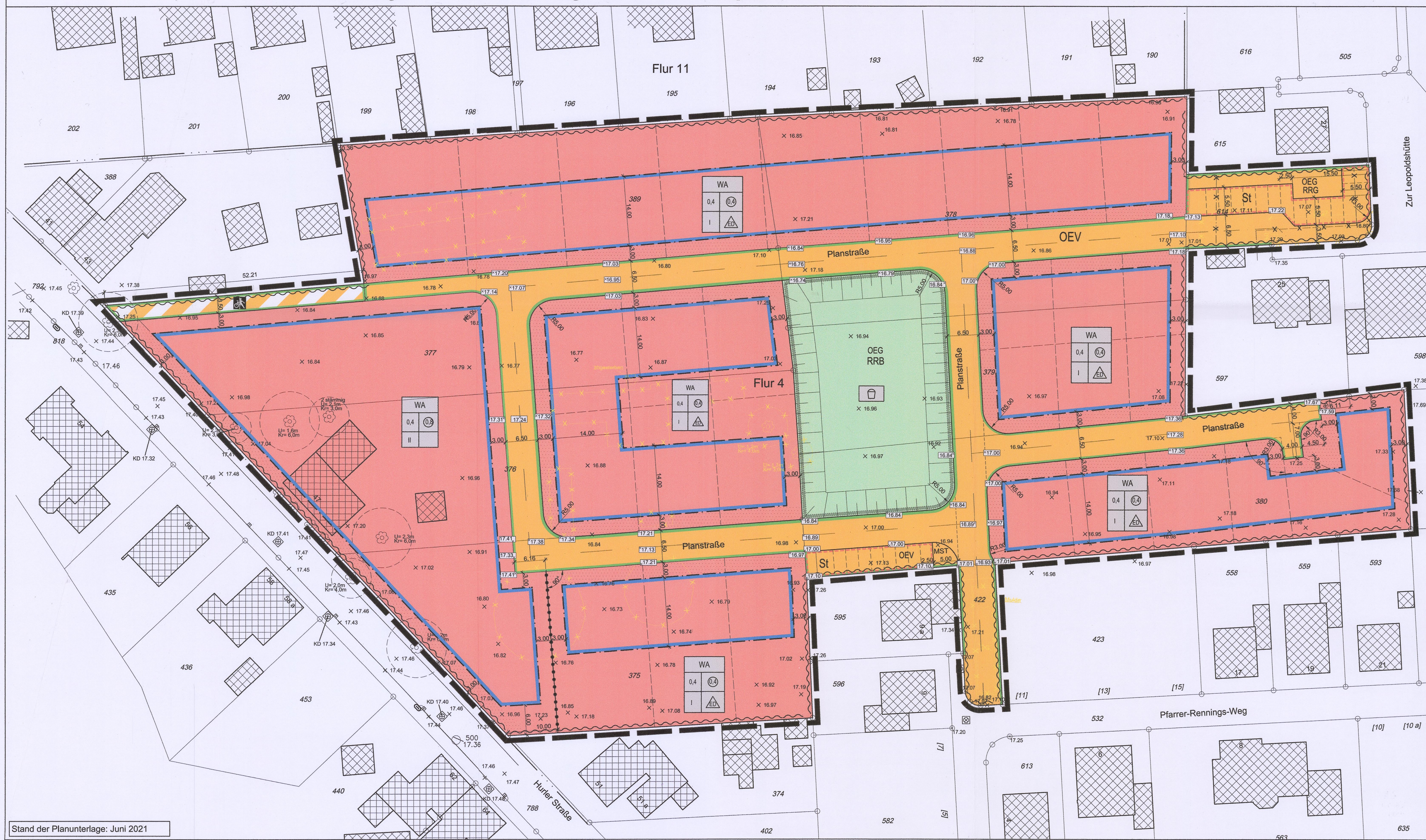


4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. M 21 "Am Rückenbuschfeld"



Stand der Planunterlage: Juni 2021

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässige Nutzungen

- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen: Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- Weiterhin unzulässig sind Ferienwohnungen: Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19-20 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl, z. B.: 0,4

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B.: 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B.: 2

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

Bauweise, Baulinie und Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



nur Einzel- oder Doppelhäusern zulässig



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Vorgärten)

Verkehrsfächchen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



OEV



Straßenverkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Starkregenrückhaltbecken

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 78 Abs. 1 WHG



Risikogebiet des Rheins (siehe Hinweis Nr. 5)

Das Bebauungsplangebiet liegt im Risikogebiet des Rheins und kann bei einem Versagen oder Überströmen der Schutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser überschwemmt werden.

Sonstige Darstellungen



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Gebäude bzw. Gebäudeteile zum Abriss vorgesehen



Grundstücksaufteilung, unverbündet



Bemaßung in Metern



Winkel, z.B. 45



Radien, z.B. R 12,0 m



Höhenlage über NNH (Bestand)



Höhenlage über NNH (Planung)



Abstellfläche für Mülltonnen

Textliche Festsetzungen:

§ 9 (1) BauGB

Höhenentwicklung der Wohngebäude/Festsetzung First- und Sockelhöhe

Bei geneigten Dachflächen (Sattel-, Waln- und Pultdächer) wird bei den eingeschossigen Baukörpern eine max. Firsthöhe von 10,00 m und bei den zweigeschossigen Baukörpern von 12 m über dem höchsten Punkt der jeweiligen Erschließungsanlage festgesetzt. Bei Flachdachgebäuden beträgt die max. Attikahöhe 8,00 m bei den eingeschossigen Baukörpern und max. 10,00 m bei den zweigeschossigen Baukörpern 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 Erdgeschossfußbodenhöhen (OKF) mindestens 25 cm und maximal 50 cm über dem Tiefpunkt der erschließenden oder einer das Grundstück tangierenden Straße liegen muss. Maßgeblich ist die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Schemadarstellung - Straßenquerschnitte

M 1 : 250

1-geschosig max. 10,00 m
2-geschosig max. 12,00 m
über Bezugspunkt OK EG

Sattel-Waln- und Pultdach

EG 0,00 = mind. + 0,25 m
und max. +0,50 m über
Bezugspunkt OK Straße

OK Straße

OK Straße

1-geschosig max. 8,00 m
2-geschosig max. 10,00 m
über Bezugspunkt OK EG

Flachdach

EG 0,00 = mind. + 0,25 m
und max. +0,50 m über
Bezugspunkt OK Straße

OK Straße

OK Straße

1-geschosig max. 8,00 m
2-geschosig max. 10,00 m
über Bezugspunkt OK EG

Flachdach

EG 0,00 = mind. + 0,25 m
und max. +0,50 m über
Bezugspunkt OK Straße

OK Straße

OK Straße

Textliche Festsetzungen:

§ 9 (1) BauGB

Nebenanlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze im sogenannten Vorgartenbereich (im Plan gekennzeichnet) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig. Dadurch soll die Vorgartenzone, die lediglich eine Breite von 3 m aufweist, möglichst von störenden Einbauten freigehalten werden, um ein gutes Straßensbild zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Die Versiegelung der Grundstücksflächen darf das Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist § 19 BauNVO anzuwenden.
- Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundrissen, ausgenommen der notwendigen Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch, unversiegelt und bienenfreundlich anzulegen. Die Gestaltung von Schottergärten, auch im Vorgartenbereich, wird grundsätzlich ausgeschlossen.
- Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundrissen müssen versickerungsfähig hergestellt werden. Zulässig sind wassergetriebene 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).
- Flachdächer der Haupt- und Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden.

Schallschutz

Schlafräume sind an den schienenabgewandten Gebäudeselten anzuordnen. Fenster von nachts genutzten Räumen (d.h. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes zu Lüftungszwecken mit einer schallmindernden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schallbildmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenklappen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schallbildmaßes $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrags nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Einrichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 BauNVRW

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen beschlossen.

Einfriedigungen:

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 Zaunmaterialien, die den umweltrechtlichen Belangen entsprechen, errichtet werden. Hierzu zählen natürliche Hecken, aber auch Mauerwerk, Holzzaun oder Stahlmattenzaun. Für die seltenen und hinteren Grundstücksgrenzen gilt die Vorgabe der Landesbauordnung NRW, dass Einfriedungen bis 2,0 m Höhe genehmigungsgefreit errichtet werden können.

Gestaltung der Dachflächen:

Flachdächer der Haupt- und Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden. Flachdächer (0 - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 75% der Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Grün- und bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Hinweise

1. Erschließung

1.1 Überflutungsrisiko/Starkregen

Die Stadt Rees hat eine Untersuchung zur Berechnung des benötigten Rückhaltevolumens durch eine Ingenieurgesellschaft beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung ist eine Überflutungsprüfung für das Gebiet erstellt worden. Das wesentliche Ziel dieser Überprüfung ist es, die Identifizierung und räumliche Eingrenzung möglicher Gefährdungsbereiche, die Ermittlung der konkreten Überflutungsursachen und die Bewertung der lokalen Überflutungsrisiken zu erfassen. Das Überflutungsrisiko setzt sich aus der Überflutungsfähigkeit und dem Schadenspotential zusammen.

Auf Grund des vorbeschriebenen Sachverhaltes wird im mittleren Planbereich eine tieferliegende, öffentliche Grünfläche als "Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung, 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 größten 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 aktuellen Standortverhältnisse wird von einer Infiltration durch den Deckschichtenverband hindurch abgesehen, da dieser insgesamt über eine unzureichende hydraulische Leitfähigkeit verfügt. Insoweit wird eine gezielte Einleitung der Sickerwasser in die unterliegenden grobkörnigen Lockergesteine (Terrassenschotter) empfohlen. Um eine direkte hydraulische Verbindung zu gewährleisten, wird ein Bodenaustausch im versickerungsrelevanten Bereich einer Infiltrationsanlage erforderlich, der bis zur Basis der Hochfüllemaße reichen muss. Deren Tiefenlage ist anhand der Bohrergebnisse zwischen etwa 1,0 und 1,50 m unter aktueller GOK zu veranschlagen. Die Terrassenschotter verfügen über eine ausreichende hydraulische Leitfähigkeit und der Grundwasserleiter weist in der Regel ungesättigte Verhältnisse auf, so dass das Sickerwasser dauerhaft und schadlos aufgenommen und weitergeleitet werden kann. Um im Rahmen einer konservativen Abschätzung auch bei höheren Grundwasserständen entsprechend dem HGW die Machbarkeit einer Infiltration zu gewährleisten, sollte die Notwendigkeit bzw. der Umfang vorsorglicher Sicherungsvorkehrungen (z.B. Notüberlauf, Zwischenspeicherung etc.) geprüft werden. Die Größe der Grundstücke lässt eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers zu. Es ist durch den Bauherrn/Planer zu prüfen, ob die Versickerung über Mäulen oder Rigolen erfolgen kann. Die Versickerungssysteme sind ordnungsgemäß entsprechend der zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis herzustellen.

2. Umweltbelange

2.1 Artenschutz/Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Vermeldungsmaßnahmen:

- V1: Erhebliche Störungen des näheren Umfeldes durch Gründungsarbeiten oder anderweitigen erheblichen Baumaschineneinsatz während der Hauptbauphase bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren sind möglichst zu vermeiden. Die Brutphase der planungsrelevanten Arten beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. März bis 20. September. Aufgrund des § 39 BNatSchG ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jedes Jahres verboten, die Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu beschädigen, zu zerstören oder die dort brütenden Vögel zu stören, da alle heimischen Vögel zu den besonders geschützten Arten zählen. Deshalb beschränkt sich der optimale Zeitraum eines Eingriffs auf die Phase Anfang Oktober bis Ende Februar. Soll dennoch eine Gehölzfällung während der Vogelschutzzeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres stattfinden, so ist dies nur unter ökologischer Bauleitung möglich. Dabei muss sowohl auf Nester in den Zweigen als auch auf Baumhöhlen sowie eine pot. Störung von vorhandenen Brutpaaren im Umfeld geachtet werden. Erst nach der Freigabe des Gehölzes zur Fällung durch einen fachkundigen Sachverständigen darf das Gehölz gefällt werden.

- V2: Vor den Fällungsarbeiten ist eine Gehölzuntersuchung notwendig, besonders für die auf dem Flurstück 376 befindlichen Gehölze aufgrund deren Eignung als Höhlenbäume. Die Fällungsarbeiten sind unter ökologischer Bauleitung (ÖBB) durchzuführen. Im Vorfeld der Arbeiten und ggf. begleitend sind Besatzkontrollen in Form von Untersuchungen der Bäume auf Baumhöhlen und Spaltenverstecke durchzuführen.

- V3: Die im Geltungsbereich gelegenen Gehölze, welche erhalten bleiben sollen und nah an den zurzeit noch nicht festgelegten Baufestungen Gehölze (Kronenbereich +1,5 m), sind vor Schädigungen zu schützen. Wurzelbereiche sind mit einem Wurzel- und Stammschutz vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

- V4: Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abrucharbeiten an Bestandsbäumen (Schuppen und Staltungen) außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Erhebliche Störungen des näheren Umfeldes durch Abrucharbeiten oder anderweitigen erheblichen Baumaschineneinsatz während der Hauptbauphase bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren sind möglichst zu vermeiden. Erst nach der Gehölzbegehung ist eine Beurteilung des in und an den Gebäuden anlassenden Artenspektrums und damit eine Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte möglich. Ein Abruch der Bestandsbäume in der Vogelschutzzeit vom 01. März bis 30. September ist nur unter ökologischer Bauleitung bzw. nach fachkundigen Sachverständigen möglich, wenn dieser zum Schluss kommt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch den Abriss des jeweiligen Nebengebäudes ausgelöst werden.

- V5: Vor den Abrissarbeiten der Nebengebäude ist eine Untersuchung dieser notwendig, um sich einen Überblick über das dortige Artenspektrum zu verschaffen. Die Untersuchung der Nebengebäude ist von einem Fließmausgutachter durchzuführen. Erst nach der Begehung und dem Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte ist ein Abriss möglich.

2.2 Boden

Bei der Planung und Durchführung der Neubauvorhaben sind die Hinweise des Merkblatts "Boden-mehr als Baugrund" des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu beachten.

Insbesondere ist hier hervorzuheben:

- Boden getrennt zwischen Ober- und Unterboden in flachen, profilierten und nicht befahrbaren Mieten zwischenlagern.
- Spätere Garten- und Grünflächen möglichst von Beanspruchung durch Befahrung oder Baumateriallagerung freihalten.

Wenn dies nicht möglich ist:

- Bodenflächen, die nicht überbaut werden, nicht ohne Schutzmaßnahmen (Baustreue, Lastverteilungsplatten etc.) befahren.
- Unbefestigten Boden nicht bei nasser Witterung befahren
- Aufbringung von Oberboden auf bestehenden Oberboden möglichst nicht dicker als 20 cm. In Zweifelsfällen Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde nehmen.

Eine weitergehende Baugrubenbeurteilung hinsichtlich Setzung und Tragfähigkeit wird nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Diesbezügliche Untersuchungen muss jeder Bauherr im Zusammenhang mit der Planung seines Bauvorhabens vornehmen.

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 Kampfanforderungen in 2. Weltkrieg, sind Bombenfundstellen auszuschließen. Daher soll bei den Ausführungen der Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht gearbeitet werden.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist die Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden vorzunehmen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, wird dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung gestellt.

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 entdeckte Bodendenkmal ist zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Eine Missachtung dieser Bestimmungen (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) führt zu einer Ordnungsgeld (§41 Denkmalschutzgesetz NW).

5. Hochwasserschutz (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen 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 (HQ extrem), sind gemäß §9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan offengelegt hat.

Rees, 02.02.2022

Fachbereichsleiterin

Rees, 02.02.2022

Fachbereichsleiterin

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022

Rees, 02.02.2022