

Planungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die genaue Art der Versickerung und das Erlaubnisverfahren ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind bei einer Änderung i.S. eines Anbaus und/oder Neuerrichtung eines Hauptgebäudes innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mindestens zwei fest installierte Fledermaus-Einbausteine (jeweils Eignung als Sommer- und Winterquartier) in einer Gebäudehöhe von mindestens 3,00 m, bevorzugt an nach Süden oder Osten ausgerichteten Gebäudeseiten, fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Der Einflug muss für Fledermäuse frei zugänglich sein und es darf keine künstliche Beleuchtung auf die Einbausteine gerichtet sein. Die Vorrichtungen sind erstmals ein Jahr nach Bezug des Gebäudes/Gebäudeteils und danach alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Details sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ für die im Rahmen der worst-case-Untersuchung potenziell von Rückbauarbeiten erfassten heutigen Ostfassade des Bestandsgebäudes betroffene Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt zwei Ersatzquartiere als Kästen in mindestens 3,00 m Höhe, z.B. an dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Baumbestand, anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Als Nachweis der Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve eine Fotodokumentation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Details sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand, der aufgrund der Festsetzung 2.1 (Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier nicht überbaubare Grundstücksflächen) des Bebauungsplans Hau Nr. 05 gepflanzt wurde, ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der ursprünglichen Festsetzung zu ersetzen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Der Geltungsbereich ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungen bei Deichbruch (Risikogebiet des Rheins gemäß § 78b Abs. 1 WHG (HQ_{extrem}/niedrige Wahrscheinlichkeit)) sowie Starkregengefahren gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte).

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

1. Der Geltungsbereich ist nach § 9 Abs. 6a BauGB gemäß § 78b Abs. 1 WHG im Risikogebiet des Rheins gelegen.
2. Es gilt § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW – Bauliche Anlagen an Straßen.
Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen

Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3. Es gilt § 28 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW – Anlagen der Außenwerbung.
Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Abs. 1 und des § 27 StrWG NRW gleich.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Bedburg-Hau als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
3. Zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 05 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der folgende Vermeidungsmaßnahmen vorsieht:
Aus Sicht des Fledermausschutzes und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind die Zeiträume 15. März bis 15. Juni sowie 1. August bis 15. November eines Jahres die günstigsten Zeiträume, um potenziell von Fledermäusen besiedelte Gebäude bzw. -teile (hier der nach Osten gerichteten Fassade) rückzubauen. Ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, die Rückbauarbeiten außerhalb der vorgesehenen weniger sensiblen Zeiträume durchführen zu müssen, sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten zwingend qualifizierte Fachleute hinzuzuziehen.
Zum Individuenschutz ubiquitärer Brutvögel (Gebüschbrüter) hat die Räumung und folgende Bautätigkeiten im Geltungsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 10. Februar eines Jahres zu erfolgen. Sollte der Baustart außerhalb des beschriebenen Zeitfensters erfolgen, hat eine Vorprüfung der potentiell geeigneten Gehölze durch eine qualifizierte Fachkraft zu erfolgen. Nur bei fehlenden Hinweisen auf eine durch Störung betroffene Brut können Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit, also vom 11. Februar bis 30. September eines Jahres, erfolgen.
Die Maßnahmen sind für die Baugenehmigungsebene relevant und hier abschließend zu bestimmen.
4. Der Einbau von Ersatzbaustoffen (sekundäre Baustoffe wie Aschen, Schlacken, aufbereiteter Bauschutt, RCL-Material) richtet sich nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Details sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.
5. Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre LANUV-Info 8 des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) „Bodenschutz beim Bauen“ zu beachten.
6. Der Geltungsbereich befindet sich im deichgeschützten Bereich (Rhein).

7. Der Geltungsbereich befindet sich im Interessensbereich der Luftverteidigungsanlage Marienbaum (im 20 km-Radius).
8. Über die im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Hau Nr. 05 „Horionstraße“ weiter fort. Informationen zum Bebauungsplan Hau Nr. 05 und der 1. - 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau 05 sind den jeweiligen Originalplänen selbst zu entnehmen.
9. Es gilt die zum Bebauungsplan Hau Nr. 05 zugehörige separate Gestaltungssatzungssatzung.
10. Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 05 „Horionstraße“ wurde auf Grundlage des Liegenschaftsdatenbestands des Kreises Kleve (Download ALKIS-Daten mit Stand 18.07.2024, ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32) sowie auf Basis der GML-Datei des Bebauungsplans Hau Nr. 05 (einschließlich 1. – 3. Änderung) erarbeitet.