

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Zeichnung der amtlichen digitalen Flurkarte. Sie stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis und der Örtlichkeit überein. Es wird bescheinigt, dass die neue, städtebauliche Planung geometrisch einseitig ist.

Stand der Planunterlagen: Oktober 2010

Geldern, den

Öffentlich bestellter Verm.-ing.

Planverfasser:
Stadt Geldern
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Planungsabteilung

Geldern, den

Dipl.-ing.

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Ausschuss für die Entwicklung des Niersparks des Rates der Stadt Geldern (AEN) am 19.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 136 "Wohngebiet Nierspark - 1. Teil" im Rahmen einer 1. (vereinfachten) Änderung gemäß § 13 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 03.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Geldern, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Die Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer wurden gemäß § 13 (2) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 07.04.2014 sowie die der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 07.04.2014 eingeholt.

Geldern, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Geldern hat diese 1. (vereinfachte) Änderung in seiner Sitzung am 03.07.2014 auf Grund seiner gesetzlichen Ermächtigung des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 & 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Sitzung beschlossen.

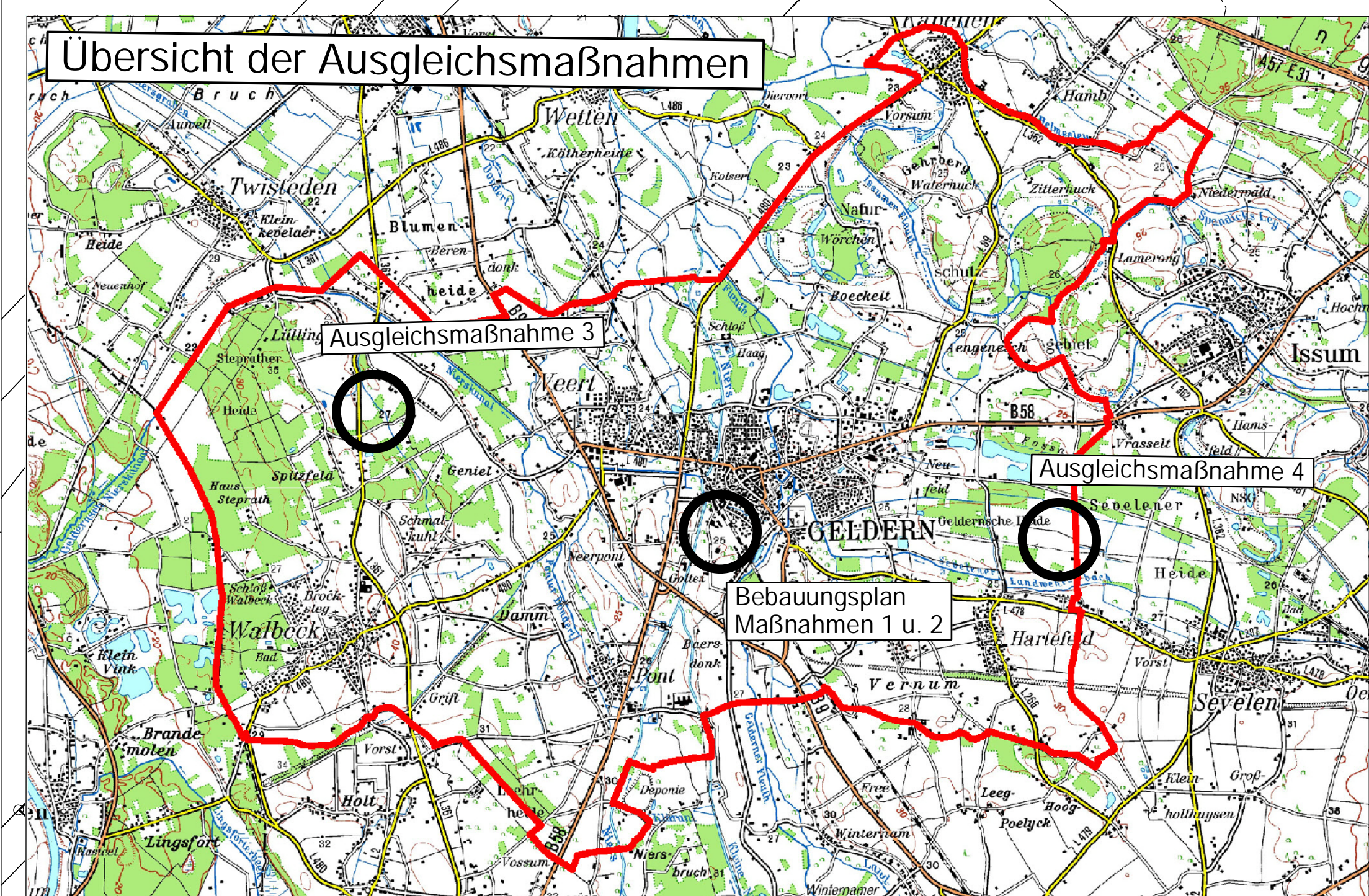
Geldern, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan ab dem Tag der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am 03.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 u. 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am Tag der Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Geldern, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbauareale) und Nr. 5 (Tiereheime) nicht zulässig sind.

2. Zulässige Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR)
Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Reinen Wohngebiet gem. § 13 zulässigen Räume für freie Berufe nur als Ausnahme zulässig sind. Die Ausnahme kann gewährt werden, wenn dadurch das Gebiet nicht mit zusätzlichen Stellplätzen belastet wird.

3. Maß der baulichen Nutzung
Den Baugebieten WR1 - WR8 und dem WA-Gebiet werden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Nutzungswerte zugeordnet:

Baugebiets-Nr.	Nutzungsschablone	weitere textl. Festsetzungen
WR 1, 4, 5, 6, 8	II 2 WE H max. 8,5 m für WR8 9,5 m H min. 5,5 m GRZ 1 = 0,3 * GRZ 2 = 0,6 *	Nr. A2, A5, A6, A7 B1, B2, B3 84 (nur für WR1, 4, 5, 6)
WR 2, 7	II 2 WE H max. 9,5 m H min. 5,5 m GRZ 1 = 0,3 * GRZ 2 = 0,6 *	Nr. A2, A4, A5, A6, A7 B1, B2, B3
WR 3	I 2 WE aA H max. 6,5 m GRZ 1 = 0,6 GRZ 2 = 0,8	Nr. A2, A4, A5, A6, A7 B1, B2, B3
WA	H max. 10,0 m H min. 6,5 m GRZ 1 = 0,4 * GRZ 2 = 0,6 *	Nr. A1, A5, A6, A7 B1, B2, B3

* Die GRZ 1 kann bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 500 m² bis zu 0,4 und die GRZ 2 bis zu 0,8 betragen.

4. Anzahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5. Zurücktreten von der Baulinie
Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Bauten (max. 30% der Ansichtsfläche) von der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck der Geschlossenheit der Straßendehnbauung erhalten bleibt.

6. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen der WR- und WA-Gebiete ist im Plan mit einer Mindest- und maximalen Höhe festgesetzt. Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorschriften zur Mindesthöhe ausgeschlossen.

7. Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Im WA-Gebiet müssen Garagen (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO neben den Vorgaben (B2) zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten.

7.2 In den WR-Gebieten dürfen Garagen (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur in den überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Hierbei ist zu privaten Grundstücken ein Mindestabstand von 1,5 m bei Garagen und Carports, bei Stellplätzen: 1,0 m einzuhalten.

7.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen neben den Vorgaben (B2) zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

7.4 Ausgenommen von den Festsetzungen 7.1 und 7.3 sind Einriedlungen unter der Berücksichtigung der Vorgabe B1 und B2).

8. Zulässige Nutzungen in der Grünfläche (Ö1)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün und Ortsrandgrün sind Einrichtungen für die Wasserwirtschaft, insbesondere die Regenwasserabfuhr sowie gewässerbegleitende und kreuzende Fußwege zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Ausgleichsfläche (Ötliche Grünfläche Gliederungsgrün/Ortsrandgrün) ist entsprechend den Ausführungen des Landschaftsplanerischen Begleitplanes herzustellen. In der Grünfläche sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher und Einliegendes in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehölzplanung an der Freifläche (ohne Gewässer) soll ca. 25% betragen. Bäume werden bei der Flächenerrichtung mit 25 m³/Baum, Sträucher mit 1,5 m³ und Solitärsträucher mit 2,0 m³ berücksichtigt.

9.2 Baumplantagen in den Verkehrsflächen in den Höhenstufen 1 und 2 sind 1) Säulenförmige-Solitär-Ahorn/Acer platanoides "Columnare", 2) in den Platzabmessungen der Höhenstufe 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 3) Buche, 4) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 5) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 6) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 7) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 8) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 9) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche, 10) in den Höhenstufen 1 und 2 eine Mischung aus Buche.

9.3 Aufforstung eines Standortheimischen Laubwaldes in Abstimmung mit der Forstbehörde.

9.4 Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes artreiches Grünland. Die Realisierung der Maßnahme wird auf der Basis des mit dem Kreis Kleve abgestimmten Konzeptes des Ökokontos realisiert.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Die im Plangebiet festgesetzten und die extern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen 1-4 sind den Baugebieten WR 1 u. WA einschließlich der Grünflächen - öffentliche Verkehrsflächen - (E) Grünflächen zugeordnet. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ein Überschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 135 "Haupterschließungsstraße Nierspark" mit in Ansatz gebracht, welcher ebenfalls hiermit zugeordnet wird.

B. Gestalterische textl. - Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)
Den Baugebieten WR1 - WR8 und dem WA-Gebiet werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen zugeordnet. (siehe auch Tabelle unter Nr. A2)

1. Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen / Eintriedlungen
Unter Berücksichtigung der Festsetzung B2 sind als Abgrenzung der Grundstückseiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur Sichtschutzelemente in Form von Schuttschutzelementen zulässig. Zusätzlich ist als Abgrenzung der seitlichen und hinteren Grundstückseiten (seitliche und hintere Grundstückseite = Seite des Grundstückes von der aus nicht erschlossen wird, in der Regel die Seite die nicht an der Straße bzw. Vorgarten liegt) zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf der hausgewandten Seite ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Als Abgrenzung der Grundstückskanten zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Bepflanzungen in Form von Schnitthecken von mind. 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich ist als Abgrenzung der seitlichen und hinteren Grundstückskanten (seitliche und hintere Grundstückskante = Seite des Grundstückes von der aus nicht erschlossen wird, in der Regel die Seite die nicht an der Straße bzw. Vorgarten liegt) zu den öffentlichen Grünflächen auf der hausgewandten Seite ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind zum Beispiel Mauern (Trockenmauern, Gabionen, Fertigmaße aus Beton und ähnlichen Werkstoffen), Zaunsysteme aus Holz sowie Sichtschutzelemente in den Maschendraht- oder Stabgitterzaunen.

Für die Planung der Schnitthecken sind dabei ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Einheimische Sträucher und Heckegehölze
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotholz (Fagus sylvatica)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Haintriegel (Cornus sanguinea)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Zweigflügel Weibsdorn (Crataegus laevigata)
- Euphrasier Weibsdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Eibe (Taxus baccata)
- Hei (Ilex aquifolium)

2. Vorgärten
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Begrünung). Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Schnitthecken bis zu 1,0 m Höhe gepflanzt werden. Ergänzend sind auf der hausgewandten Seite Maschendraht- oder Stabgitterzaune bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die der Hecke nicht überschreiten. Der Vorgartenbereich wie zum Beispiel durch Zäune und Zufahrten darf unabhängig von der Grundstücksfläche maximal 50% betragen. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Vorgärten nicht zulässig. Teilbereiche der Vorgärten (max. 50% der Grundstücksfläche) können unter Berücksichtigung der Vorgaben B1 im Einzelfall höher eingetradet werden, wenn dies im Sinne der Gesamtsituation städtebaulich unbedenklich ist.

3. Höhenlage der Baugrundstücke
Die Höhenlage der Grundstücke ist die der geplanten angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. (Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen bis ist dabei ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Dieser Bereich darf höhermäßig nicht verändert werden).

HINWEISE

- In der Anlage 2 zur Begründung sind Altlastverdachtsflächen wie sie im Altlastkataster des Kreises Kleve geführt werden in ihrer räumlichen Ausdehnung dargestellt. In diesem Bereich müssen alle Eingriffe in den Boden mit der Umwelt- Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt werden und sind durch einen Fachgutachter zu begutachten und zu dokumentieren.
- Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes Kampfmittelhandlungen stattgefunden haben, und bei Realisierung des Bebauungsplanes begleitende Maßnahmen erforderlich sind. (siehe Anlage 5 zur Begründung)
- Das Amt für Bodenentfäulung weist auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes hin. Sollten Ansichten für Bodenkmale im Rahmen der Bauarbeiten bestehen, sind insbesondere §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu beachten.
- Als Stellplatzlösungen werden für das Plangebiet je Wohnfläche je Wohnheim, bei Atomhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnheiten ein Stellplatz je Wohnheim zu Grunde gelegt.
- Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass in Falle einer Entwässerung in einer ca. 1000-jährigen Wasserleitung (Plan) ein Planbereich mit erheblichen Grundwasserständen bis hin zu leichten Überflutungen zu rechnen ist. Bei der Errichtung von Kellerbauten ist dieser Hinweis entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

ZEICHNERKLÄRUNG

A. Bestandsdarstellungen

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

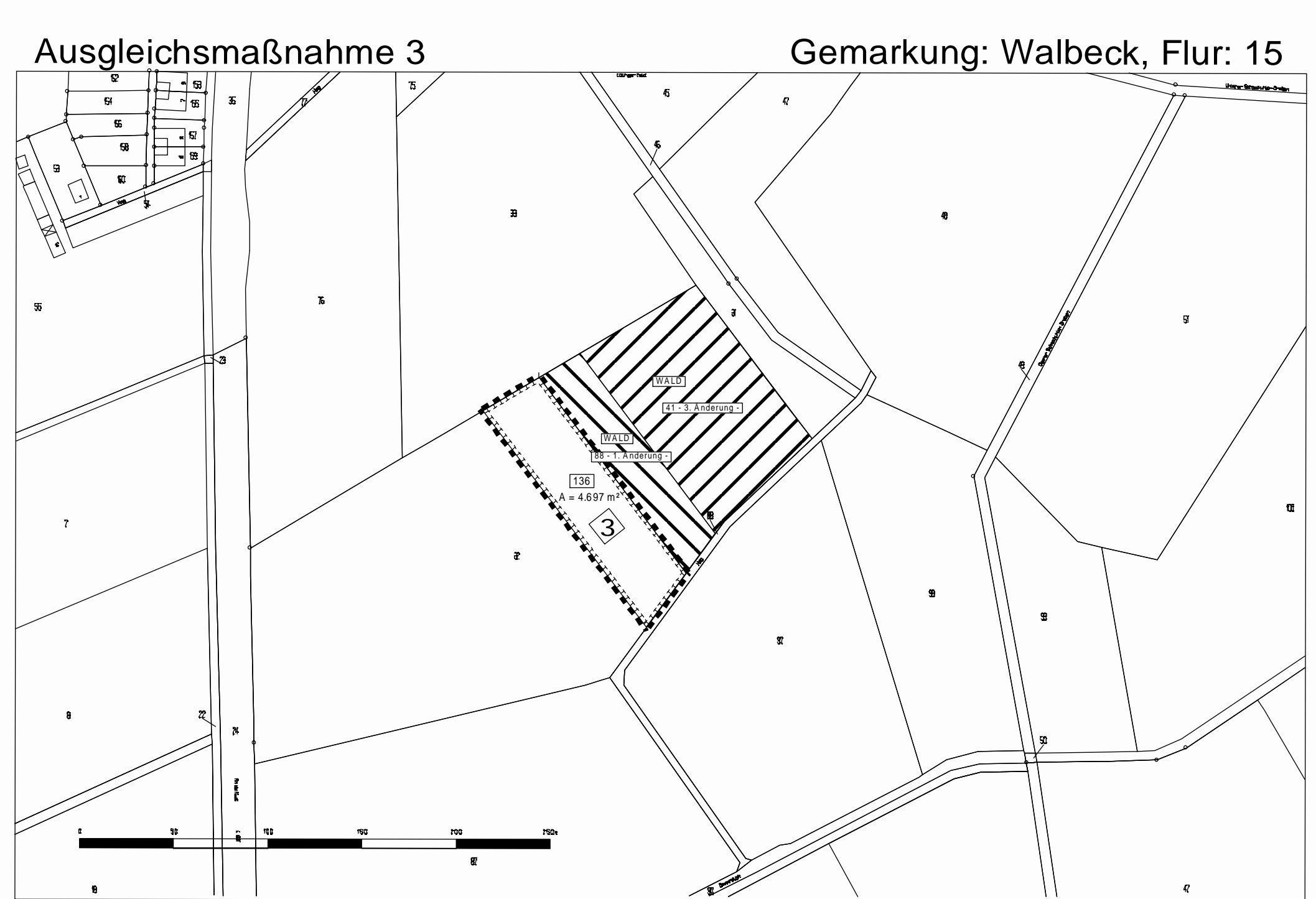
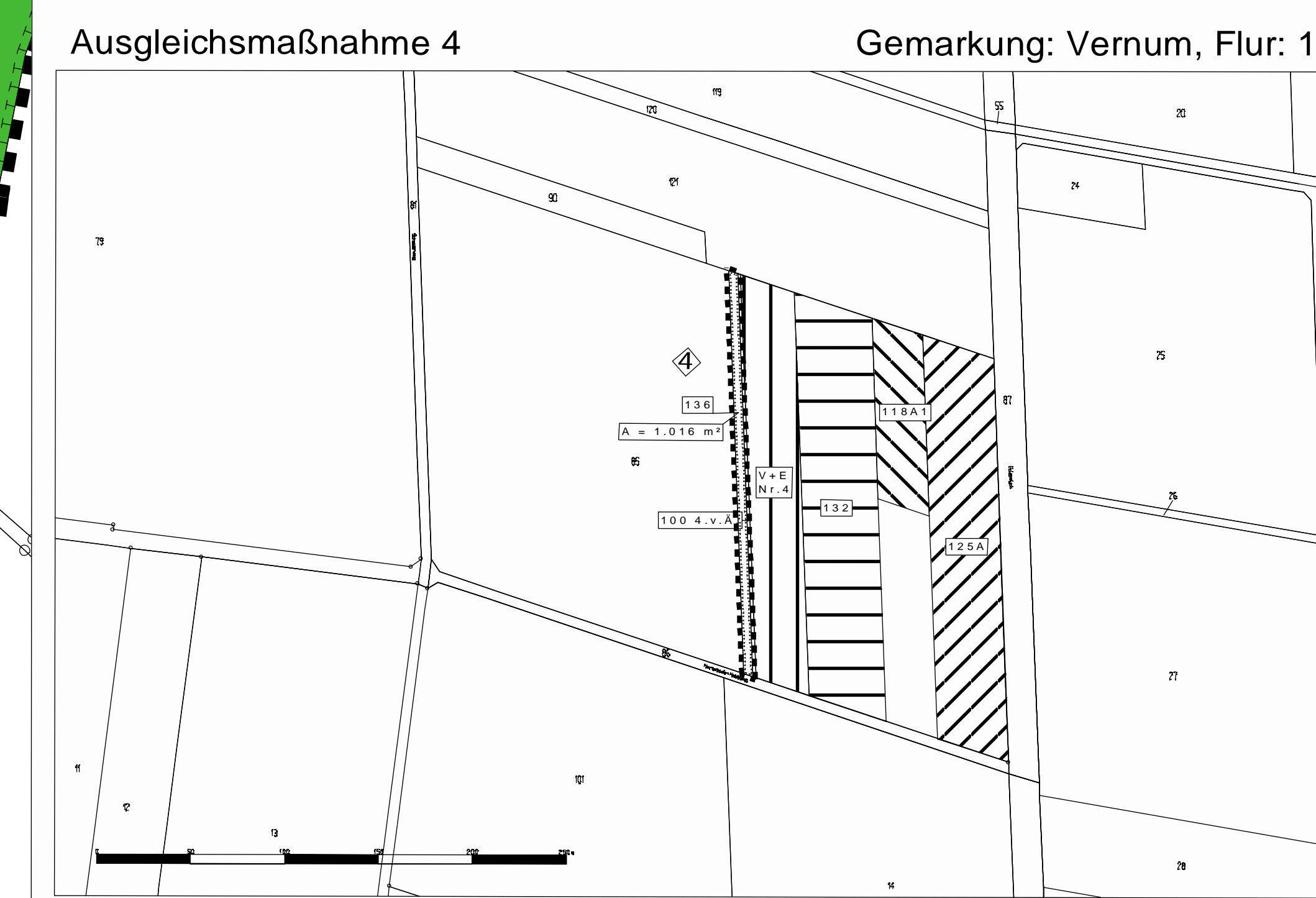
- 1. Art der baulichen Nutzung (S. Abs. 2 Nr. 1-3 Abs. Nr. 1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (S. Abs. 2 Nr. 1-3 Abs. Nr. 1, BauGB; S. 18 BauNVO; GRZ 1 u. 2, S. 18 Abs. 1, BauGB; S. 18 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugestaltung (S. Abs. 1 Nr. 2 BauGB, S. 22 und 23 BauNVO)
- 4. Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen
- 5. abweichende Bauweise Atomhäuser, Gebäude und Anlagen in der Nähe von Anlagen zur Erzeugung von Schall und Vibrationen (S. Abs. 1 Nr. 2 BauGB, S. 22 und 23 BauNVO)
- 6. Kantenzeichnung gem. § 8 (1) BauGB (Über dem gesamten Plangebiet kann im Zweifel der Bereich anliegen)

C. Grünflächen

- Ö1 Grünfläche
- Ö2 Grünfläche
- Ö3 Grünfläche
- Ö4 Grünfläche
- Ö5 Grünfläche
- Ö6 Grünfläche
- Ö7 Grünfläche
- Ö8 Grünfläche
- Ö9 Grünfläche
- Ö10 Grünfläche
- Ö11 Grünfläche
- Ö12 Grünfläche
- Ö13 Grünfläche
- Ö14 Grünfläche
- Ö15 Grünfläche
- Ö16 Grünfläche
- Ö17 Grünfläche
- Ö18 Grünfläche
- Ö19 Grünfläche
- Ö20 Grünfläche
- Ö21 Grünfläche
- Ö22 Grünfläche
- Ö23 Grünfläche
- Ö24 Grünfläche
- Ö25 Grünfläche
- Ö26 Grünfläche
- Ö27 Grünfläche
- Ö28 Grünfläche
- Ö29 Grünfläche
- Ö30 Grünfläche
- Ö31 Grünfläche
- Ö32 Grünfläche
- Ö33 Grünfläche
- Ö34 Grünfläche
- Ö35 Grünfläche
- Ö36 Grünfläche
- Ö37 Grünfläche
- Ö38 Grünfläche
- Ö39 Grünfläche
- Ö40 Grünfläche
- Ö41 Grünfläche
- Ö42 Grünfläche
- Ö43 Grünfläche
- Ö44 Grünfläche
- Ö45 Grünfläche
- Ö46 Grünfläche
- Ö47 Grünfläche
- Ö48 Grünfläche
- Ö49 Grünfläche
- Ö50 Grünfläche
- Ö51 Grünfläche
- Ö52 Grünfläche
- Ö53 Grünfläche
- Ö54 Grünfläche
- Ö55 Grünfläche
- Ö56 Grünfläche
- Ö57 Grünfläche
- Ö58 Grünfläche
- Ö59 Grünfläche
- Ö60 Grünfläche
- Ö61 Grünfläche
- Ö62 Grünfläche
- Ö63 Grünfläche
- Ö64 Grünfläche
- Ö65 Grünfläche
- Ö66 Grünfläche
- Ö67 Grünfläche
- Ö68 Grünfläche
- Ö69 Grünfläche
- Ö70 Grünfläche
- Ö71 Grünfläche
- Ö72 Grünfläche
- Ö73 Grünfläche
- Ö74 Grünfläche
- Ö75 Grünfläche
- Ö76 Grünfläche
- Ö77 Grünfläche
- Ö78 Grünfläche
- Ö79 Grünfläche
- Ö80 Grünfläche
- Ö81 Grünfläche
- Ö82 Grünfläche
- Ö83 Grünfläche
- Ö84 Grünfläche
- Ö85 Grünfläche
- Ö86 Grünfläche
- Ö87 Grünfläche
- Ö88 Grünfläche
- Ö89 Grünfläche
- Ö90 Grünfläche
- Ö91 Grünfläche
- Ö92 Grünfläche
- Ö93 Grünfläche
- Ö94 Grünfläche
- Ö95 Grünfläche
- Ö96 Grünfläche
- Ö97 Grünfläche
- Ö98 Grünfläche
- Ö99 Grünfläche
- Ö100 Grünfläche

D. Sonstige Planflächen

- Ö101 Grünfläche
- Ö102 Grünfläche
- Ö103 Grünfläche
- Ö104 Grünfläche
- Ö105 Grünfläche
- Ö106 Grünfläche
- Ö107 Grünfläche
- Ö108 Grünfläche
- Ö109 Grünfläche
- Ö110 Grünfläche
- Ö111 Grünfläche
- Ö112 Grünfläche
- Ö113 Grünfläche
- Ö114 Grünfläche
- Ö115 Grünfläche
- Ö116 Grünfläche
- Ö117 Grünfläche
- Ö118 Grünfläche
- Ö119 Grünfläche
- Ö120 Grünfläche
- Ö121 Grünfläche
- Ö122 Grünfläche
- Ö123 Grünfläche
- Ö124 Grünfläche
- Ö125 Grünfläche
- Ö126 Grünfläche
- Ö127 Grünfläche
- Ö128 Grünfläche
- Ö129 Grünfläche
- Ö130 Grünfläche
- Ö131 Grünfläche
- Ö132 Grünfläche
- Ö133 Grünfläche
- Ö134 Grünfläche
- Ö135 Grünfläche
- Ö136 Grünfläche
- Ö137 Grünfläche
- Ö138 Grünfläche
- Ö139 Grünfläche
- Ö140 Grünfläche
- Ö141 Grünfläche
- Ö142 Grünfläche
- Ö143 Grünfläche
- Ö144 Grünfläche
- Ö145 Grünfläche
- Ö146 Grünfläche
- Ö147 Grünfläche
- Ö148 Grünfläche
- Ö149 Grünfläche
- Ö150 Grünfläche



Änderungen in Rot gemäß Ratsbeschluss vom 03.07.2014

AZ.: 61.26.04 | 136

STADT GELDERN
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 136 - 1. vereinf. Änderung
"Wohngebiet Nierspark 1. Teil"

Gemarkung Geldern Flur 5u,29 Maßstab 1 : 500

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (BGBl. Nr. 5/2003) (GV. Nr. 5/2003) zuletzt geändert durch Art. des 17. Dezember 2009 (GV. Nr. 5/2009)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
- Verordnung über die Ausweisung der Baueinheiten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 296) in der zuletzt gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 588)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bekanntmachungsverordnung (Bekanntmachungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516)

Dieser Bebauungsplan ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2014 gültig.

Übersicht