

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Abzeichnung der amtlichen digitalen Flurkarte. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Es wird bescheinigt, dass die neue städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Planunterlagen: Januar 2014

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 16.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 140B "Wohngebiet Nierspark 2. Teil" in Verbindung mit dem § 7 i. V. a. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 03.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Geldern, den

Bürgermeister: Räumtüglic

Der Beschluss des Rates der Stadt Geldern Die Stollingsplanen der betroffenen Grundstückseigentümer wurden gemäß § 13 (2) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 07.04.2014 eingeholt.

Geldern, den 29.11.2012

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 dem § 7 i. V. a. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

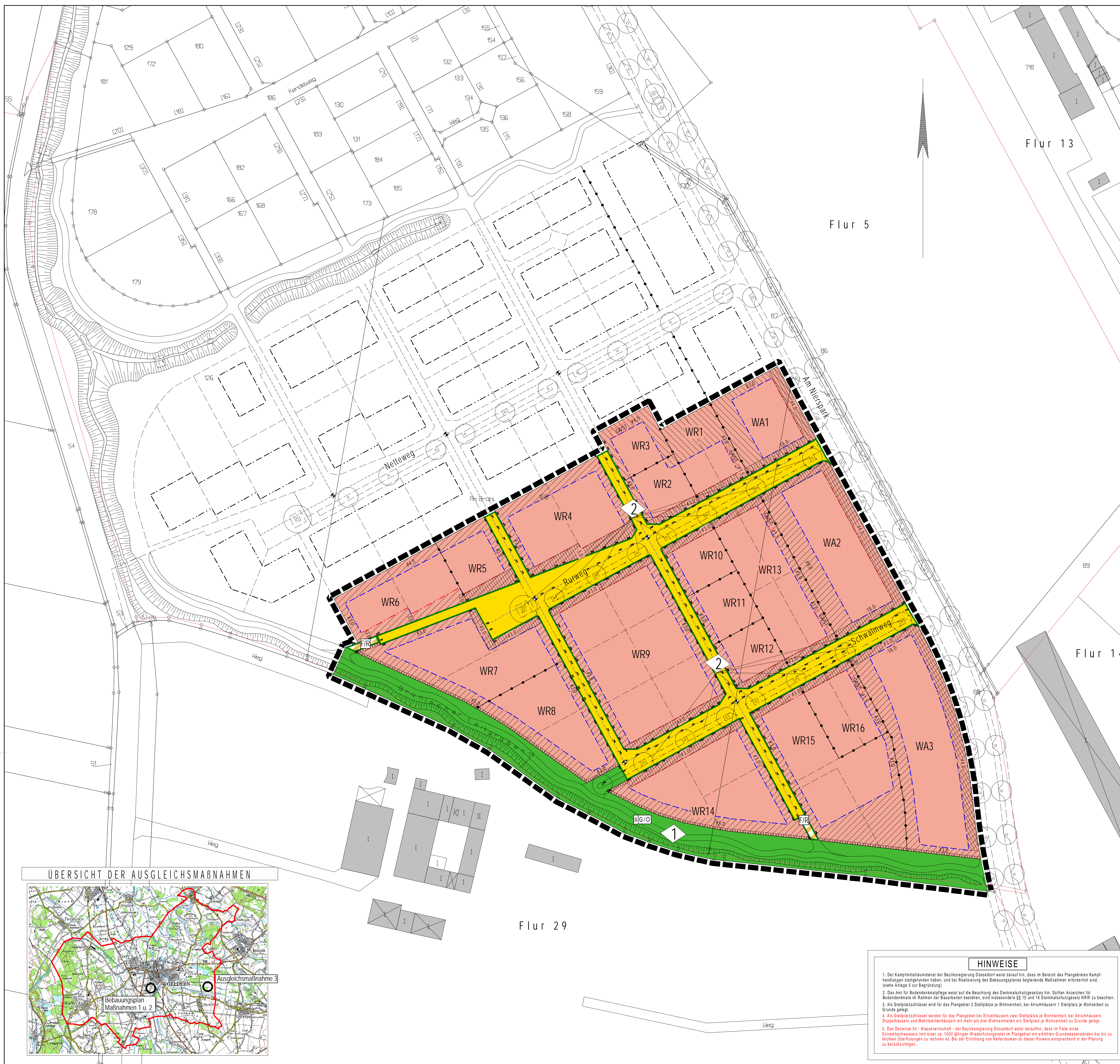
Geldern, den

Bürgermeister: Räumtüglic

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 § 10 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Garagebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Zulässige Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR)
Gemäß § 10 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 unzureichenden Sanftlärms belastet wird.

3. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß den §§ 18 ff. BauNVO werden den Baugebieten WR 1 - WR 17 und den WA-Gebieten 1-2 die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Nutzungswerte festgesetzt:

Baugebiets-Nr.	Nutzungsschablone	weitere textl. Festsetzungen
WR 1, 13, 16	II H max. 9,5 m H min. 5,5 m 2 WE	GR21 0,3 GR22 0,6 Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B3, B4
WR 2, 4, 5	II H max. 9,5 m H min. 5,5 m 2 WE	GR21 0,3 GR22 0,6 Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B3, B4
WR 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15	II H max. 8,5 m H min. 5,5 m 2 WE	GR21 0,3 GR22 0,6 Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B4
WR 3, 11	I H max. 8,0 m 2 WE	Nr. A2, A4, A6, A7, A8 B1, B4
WR 9	I H max. 6,5 m 2 WE	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B4
WA 1, 2, 3	H max. 10,0 m H min. 4,5 m	GR21 0,4 GR22 0,6 Nr. A1, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B4

* Die GRZ kann bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 500m² bis zu 4 und die GRZ2 bis zu 0,8 betragen.

4. Anzahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5. Zurücktreten von der Baulinie
Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Bauteilen (max. 30% der Ansichtfläche) von der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck der Geschlossenheit der Straßenanbahnung erhalten bleibt.

6. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen der WR- und WA-Gebiete im Plan mit einer Mindest- und maximalen Höhe festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe der fertiggestellten, angrenzenden Verkehrsfläche, Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorschriften zu Mindesthöhen ausgenommen.

7. Höhenlage der Baugrundstücke
Gemäß § 13 BauGB wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Grundstücke in gleicher Höhe an die geplante angrenzende Verkehrsfläche anzupassen ist. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen hin ist dabei ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Dieser Bereich darf höhenmäßig nicht verändert werden.

8. Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

8.1 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.

8.2 In den WR-Gebieten dürfen Garagen (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und das entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Hierbei ist zu prüfen Grundstücke ein Mindestabstand von 1,0 m bei Garagen und Carports, bei Stellplätzen 1,0 m einzuhalten.

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

8.4 Ausgenommen von den Festsetzungen 8.1 und 8.3 sind Einfriedungen unter der Berücksichtigung der Vorgabe (B1 und B2).

9. Zulässige Nutzungen in der Grünfläche (Ö1)
Innereib der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünlandgrün und Ortsrandbegrünung sind Einrichtungen für die Wasserversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB, insbesondere solche für die Regenwasserabfuhr sowie gewässerbegleitende und kreuzende Fußwege zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (1a) wird folgendes festgesetzt:
10.1 Die mit der Zulassung gekennzeichneten Ausgleichsfläche (Öffentliche Grünfläche Grünlandgrün/Ortsrandbegrünung) ist entsprechend den Ausführungen des Landschaftsplanologischen Begleitplanes herzustellen.
In der Grünfläche sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher in Einzelstellung und in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehölzartensatz an den Flächen (ohne Gewässer) soll ca. 20% betragen. Stämme werden bei der Flächenvermessung mit 25 m/Baum, Sträucher mit 1,5 m und Solitärsträucher mit 2,0 m berücksichtigt.
10.2 Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme 3 ist eine Auffrischung bestehender Standorten heimischer Laubbäume in Abstimmung mit der Forstbehörde vorzunehmen.
10.4 Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme 4 ist die Anlage einer Staubstreuwe vorzunehmen. Die Realisierung der Maßnahme wird auf der Basis des mit dem Kreis Kleve abgestimmten Konzeptes des Deckens realisiert.

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen 1-4 sind den Baugebieten WR 1 - WA einschließlich der Erschließungsflächen - öffentlichen Verkehrsflächen - (Ergrünflächen) zugeordnet.

B. Gestalterische textl. Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauORNW)

Den Baugebieten WR 1 - WR 17 und dem WA-Gebieten 1 und 2 werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen zugeordnet. Gleiches auch Tabelle unter Nr. A3).

1. Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen / Einfriedigungen

Unter Berücksichtigung der Festsetzung B2 sind als Abgrenzung der Grundstückskanten zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur Befestigungen in Form von Schmitzflächen 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 Verkehrsflächen auf der haustürgewandten 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 Befestigungen in Form von Schmitzflächen 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 haustürgewandten Seite ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind zum Beispiel Mauern (Treckenmauern, Gabionen, Fertipole aus Beton und ähnlichen Werkstoffen), Zaunelemente aus Holz sowie Schutzstolzen in den Maschendraht- oder Stabgitterzäunen.

Für die Pflanzung der Schmitzflächen sind dabei ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden:

- Einheimische Sträucher und Heckengehölze
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rothdorn (*Crataegus*)
- Kornelrösche (*Corus mas*)
- Rosa-Hornbeim (*Cornus sanguinea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Zwergföhre Weiden (*Crataegus laevigata*)
- Engelwurz Weiden (*Crataegus monogyna*)
- Geißel-Ligular (*Ligularia vulgaris*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Ilex (*Ilex aquifolium*)

2. Vorgärten

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gleichmäßig anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Begrünung). Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Schmitzflächen bis zu 1,0 m Höhe zulässig sein. Ergänzend sind auf der haustürgewandten Seite Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Der Verbleibende Teil des Vorgartens darf durch Zäune und Zäunchen auf der Grundstückskante maximal 50% betragen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in den Vorgärten nicht zulässig.

Teilbereiche der Vorgartenflächen (max. 50% der Grundstückskante) können im Einzelfall unter Berücksichtigung der Vorgaben B1 höher errichtet werden, wenn dies im Sinne der Gesamtsituation städtebaulich überdacht ist.

4. Fassadenmaterialien/Farbgebung

Für die Außergestaltung der Baukörper sind ausschließlich zulässig:

- Putzfassaden
- Klinkerfassaden
- Kombination aus a) und b)
- Andere Materialien bis 25% der jeweiligen Fassadenfläche
- Grünfassaden, Bräunungen und Rotfärbungen als Farbe der Dachverkleidung

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Bestandsdarstellungen

- 12 Wohngebäude
- Wohngebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze gleichzeitig Flurgrenze

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. An der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Nr. 1

- 1 Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO) siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1
- 2 Reine Wohngebiete (4 BauNVO) siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2

2 WE zulässig und max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
Hinweis: Die nicht überbaubaren Flächen sind auszuheben.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 18 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
GRZ 0,3 bis 0,4 Grundstücksanzahl (0 BauNVO)
H Höhe

3. max. 10,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen in Höhe über die Festsetzung Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche
4. min. 4,5 m Mindesthöhe baulicher Anlagen in Höhe über die Festsetzung Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche

5. Anzahl der Wohneinheiten
II maximale Anzahl Vollgeschosse
III zweigeschossiges Wohnhaus Vollgeschosse
bis 25° Dachneigung ab 25°

6. Zurücktreten von der Baulinie
§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

7. Höhenlage der Baugrundstücke
§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13 BauNVO

8. Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen
a) Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen (9 Abs. 1 BauGB)
b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
c) Umgrenzung von Grünflächen, Garagen, Neben- und Gemeindeflächen

9. Zulässige Nutzungen in der Grünfläche (Ö1)
1. Grünfläche (Ö1)
2. Grünfläche (Ö1)
3. Grünfläche (Ö1)

10. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
a) Grünfläche (Ö1)
b) Grünfläche (Ö1)
c) Grünfläche (Ö1)

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
1. Grünfläche (Ö1)
2. Grünfläche (Ö1)
3. Grünfläche (Ö1)

B. Gestalterische textl. Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauORNW)

1. Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen / Einfriedigungen
2. Vorgärten
4. Fassadenmaterialien/Farbgebung

AZ. 61.26.04 / 140B

Ausfertigung

STADT GELDERN
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

140B - 1. vereinfachte Änderung
"Wohngebiet Nierspark 2. 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 (SGV NRW S. 2023) (GV.NRW. S. 866) zuletzt geändert durch Art. 46 vom 17. Dezember 2009 (GV.NRW. S. 950)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZO) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauORNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung
Landschaftsgesetz NW (LGN) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 588)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BundesNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Bekanntmachungsverordnung (BekanntVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1990 (GV.NRW. S. 516)
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beiliegend.

Übersicht

HINWEISE

- Der Kamplmittelkündendienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes Kamplhandlungen stattgefunden haben, und bei Realisierung des Bebauungsplanes begleitende Maßnahmen erforderlich sind. (siehe Anlage 3 zur Begründung)
- Das Amt für Bodendenkmalpflege weist auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes hin. Sollten Anzeichen für Bodendenkmale im Rahmen der Bauarbeiten bestehen, sind insbesondere §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu beachten.
- Als Stellplatzklassen wird für das Plangebiet 2 Stellplätze je Wohnkern, bei Anlieghäusern 1 Stellplatz je Wohnkern zu Grunde gelegt.
- Als Stellplatzklassen werden für das Plangebiet bei Einlieghäusern zwei Stellplätze je Wohnkern, bei Anlieghäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnkernen ein Stellplatz je Wohnkern zu Grunde gelegt.
- Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Falle eines Extremhochwassers (mit einer ca. 1000-jährigen Wiederholungsrate) im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen bis hin zu höchsten Überflutungen zu rechnen ist. Bei der Errichtung von Kellerbauten ist dieser Hinweis entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.