

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Abzeichnung der amtlichen digitalen Flurkarte.

Sie stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

Es wird beschließt, dass die neue städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Planunterlage: Januar 2014

Geldern, den

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Planverfasser:
Stadt Geldern

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Planungsstelle

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 10.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 140A "Wohngebiet Nierspark 2. Teil Klimaschutzsiedlung" im Rahmen einer 1. (vereinfachten) Änderung gemäß § 13 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 03.09.2014 örtlich bekannt gemacht.

Geldern, den

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss des Rates der Stadt Geldern die Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer wurde 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 02.07.2014 auf Grund seiner gesetzlichen Ermächtigung des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 & 42 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Geldern, den

Bürgermeister Ratsmitglied

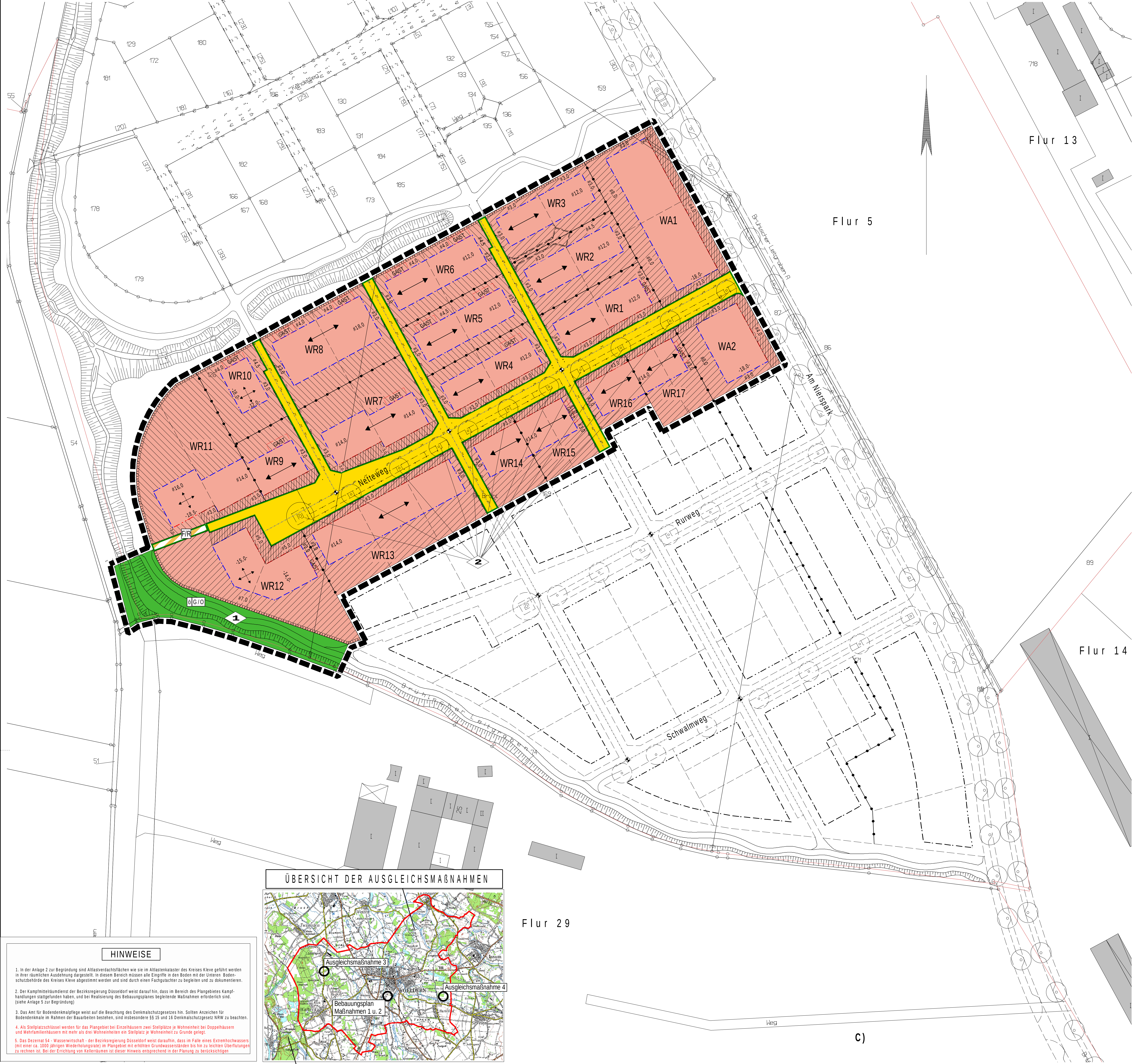
Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan ab dem Tag der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am 03.09.2014 örtlich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 sowie § 255 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 (5) Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbauhöfe) und Nr. 5 (Tennisplätze) nicht zulässig sind.

2. Zulässige Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauVO 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

Gemäß den §§ 18 & BauVO werden den Baugebieten WR1 - WR17 und den WA-Gebieten 1-2 die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Nutzungswerte zugeordnet.

Baugebiete-Nr.	Nutzungsschablone	weitere textl. Festsetzungen
WR 1, 4, 7, 9	2 WE FH max. 9,0 m GRZ1 0,3 FH min. 8,0 m GRZ2 0,4 TH min. 4,0 m	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B3
WR 2, 5	2 WE H max. 8,0 m GRZ1 0,3 H min. 6,0 m GRZ2 0,4	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1
WR 3, 6, 8, 10	2 WE H max. 9,0 m GRZ1 0,3 H min. 8,0 m GRZ2 0,4	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B3
WR 11, 12	2 WE H max. 9,0 m GRZ1 0,3 H min. 8,0 m GRZ2 0,4	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2
WR 15, 17	2 WE FH max. 9,0 m GRZ1 0,3 FH min. 8,0 m GRZ2 0,4 TH min. 4,0 m	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2
WR 13, 14, 16	2 WE FH max. 9,0 m GRZ1 0,3 FH min. 8,0 m GRZ2 0,4 TH min. 4,0 m	Nr. A2, A4, A5, A6, A7, A8 B1, B2, B3
WA 1, 2	PD H max. 10,0 m GRZ1 0,4 H min. 8,0 m GRZ2 0,6	Nr. A1, A5, A6, A7, A8 B1, B2

* Die GRZ1 kann bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 500 qm bis zu 0,4 und die GRZ 2 bis zu 0,5 betragen.
** es ist ausnahmsweise eine andere Vollgeschoss-Zulassung, wenn es sich um ein freizeidlich gestalterische Aspekte
*** Adress gegen Dachflächen und Vorgärten ausgenommen zugelassen werden, wenn statisch gestalterische Aspekte
**** nur mit einer Genehmigung
***** Die Flächen sind nach Norden ausgesetzt werden. Vorsetzen Platinen und errichten, wenn nicht 23 der Dachfläche nach Norden ausgesetzt werden. Hiergegen ist, aufgetragenen Flächen (z. B. Freizeidflächen) sind auf den nach Norden ausgerichteten Dachflächen

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 § 12 (2) BauVO kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Baulinien (max. 30% der Anschlußfläche) von der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck der Gesamtschau der Straßenbebauung erhalten bleibt.

6. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauVO ist die Höhe der baulichen Anlagen der WR- und WA-Gebiete im Plan mit einer Mindest- und maximalen Höhe festgesetzt. Bezugsgröße ist die Höhe der Vordergärten, angepassten Vorgärten, Höhenhöhen und Garagen sind von den Vorschriften zur Mindesthöhe ausgeschlossen.

7. Höhenlage der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Grundstücke in gleicher Höhe an die geplante angrenzende Verkehrsfläche anzupassen ist. (Zu den 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-Gebieten müssen Garagen (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 BauVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO neben den Vorgaben (B2) zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten.
8.2 In den WR-Gebieten dürfen Garagen (Carports) gem. § 12 BauVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechenden gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Hierbei ist zu prüfen Grundstücken ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
8.3 In den WR-Gebieten müssen Stellplätze gemäß § 12 BauVO neben den Vorgaben (B2) einen Mindestabstand von 1,00 m und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO neben den Vorgaben (B2) zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1,50m einhalten.
8.4 Ausgenommen von den Festsetzungen 8.1 und 8.3 sind Einfriedungen unter der Berücksichtigung der Vorgabe (Blind B2)

9. Zulässige Nutzungen in der Grünfläche (G1)

Innerhalb der gem. § 9 (2) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünflächen und Ortsrandbegrenzung und Einrichtungen für die Wasserversorgung gem. § 9 (2) 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 (2) Nr. 25 und § 9 (2a) BauVO wird festgesetzt, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünflächen und Ortsrandbegrenzung und Einrichtungen für die Wasserversorgung gem. § 9 (2) Nr. 14 BauGB, insbesondere solche für die Regenwasserabfuhr sowie gewässerbegleitende und kreuzende Fußwege zulässig.

11. Platzqualität Straßen:

In Einzelzeile Straßen: 3 mal verpflanzte, n.B. Höhe 120-150 cm
In Kreuz- und T-Junctions: Strauchgruppen: verpflanzte bis 100 cm, Höhe 60-100 cm
Der Platzabstand bei freistehenden Strauchgruppen beträgt 1,5 x 1,5 m.

12. Baupflanzungen

Für Baupflanzungen wird eine Liste der zulässigen ständortstypischen Laubbäume zu verwenden.
Die außerhalb des Gewässers und Pflanzflächen verbleibenden Grünflächen sind in einen Landschaftsraum (z.B. Standard mit Kleinsten, B2) zu integrieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

13. Baupflanzungen in den Verkehrsflächen

Im Bereich der mit einer 2-zeilen gekennzeichneten Maßnahmen in der Wohnstraße (Kategorie) und in der Öffentlichen Fläche (Kategorie) sind die Pflanzungen in Form von Schrittböcken zulässig. Zusätzlich ist als Abgrenzung der seitlichen und hinteren Grundstücksflächen (öffentliche und private Grundstücke) eine Mauer aus Beton oder ähnlichen Werkstoffen, Zaunelemente aus Holz sowie Sichtschutzelemente in den Maschenrähnen- oder Stabgitterzäunen.

14. Vorgärten

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Begrünung). Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Schrittböcke bis zu 1,0 m Höhe geplant werden. Ergänzend sind die hauszugewandene Seite Maschenrähnen- oder Stabgitterzäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die der Hecke nicht überschreiten. Der Vorgarten ist als Grünfläche zu pflegen und zu erhalten und unabhängig von der Grundstücksgröße maximal 50% betragen. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind in den vorgartenflächen und in den vorgartenflächen (max. 50% der Grundstücksfläche) können in Einzelst- oder Doppelst- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die der Hecke nicht überschreiten.

15. Nicht zulässig sind:

Schuttsch

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Bestanddarstellungen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FIR = Fuß- und Radweg
		Grünflächen a = öffentlich G = Grünanlage G = Grünanlage G = Grünanlage
		Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze gleichzeitig Flurstücksgrenze
		Höhenlage 1.3 Abs. 3 BauGB Höhenlage 1.3 Abs. 3 BauGB
		Grünflächen 1.3 Abs. 3 BauGB
		Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1.3 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB
		Anzufließendes Einzelelement Anzufließende Hecke
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1.3 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB
		Maßnahmen Nr. 1: sehr restliche Festsetzung Nr. 20.1 Maßnahmen Nr. 2: sehr restliche Festsetzung Nr. 20.2
		Maßnahmen Nr. 3: sehr restliche Festsetzung Nr. 10.4 Maßnahmen Nr. 4: sehr restliche Festsetzung Nr. 10.4
		T. Sonstige Flächenzonen Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1.3 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
		Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1.3 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
		Vorgartenflächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		GAS 1: Abgrenzung von Grünflächen, Garagen, Neben- und Nebenanlagen (1.3 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
		Kontextzeichnung gem. § 10 (3) BauGB Unter der grünen Planlinie kann in Zukunft der Bereich angegeben werden.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Ausgleichsmaßnahme 3 Gemarkung Walbeck, Flur 15, Flurstück 32

Ausgleichsmaßnahme 4 Gemarkung Venum, Flur 2, Flurstück 142

Maßstab 1:3000

AZ.: 61.26.04 / 140A

Ausfertigung

STADT GELDERN
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

140A - 1. vereinfachte Änderung
"Wohngebiet Nierspark 2. Teil" (Klimaschutzsiedlung)

Gemarkung Geldern Flur 5u.29 Maßstab 1 : 500

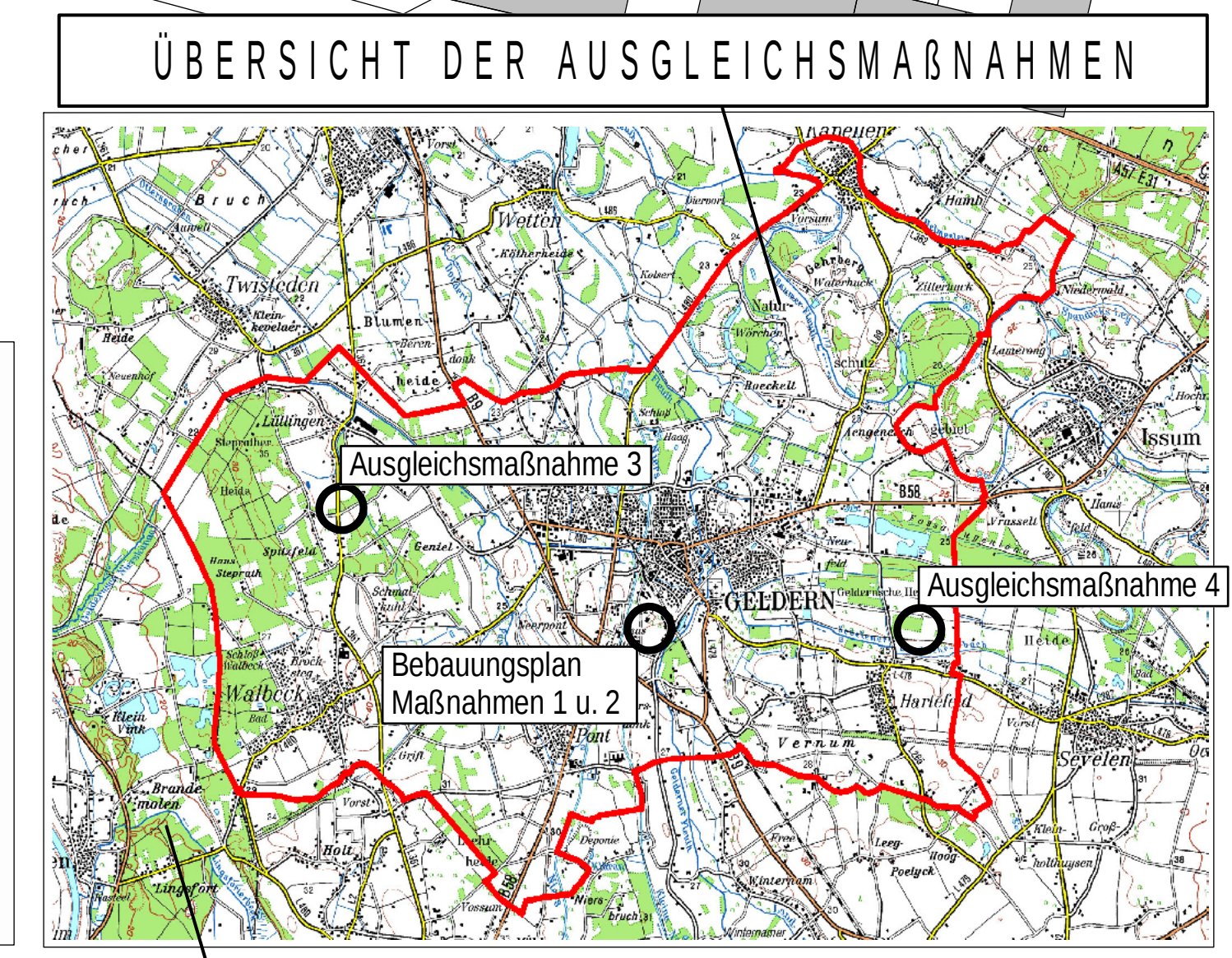
Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 7 und 42 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (SGV NRW S. 2023) (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 46 von 17. Dezember 2009 (GV NW S. 950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BdBl. S. 132)
- Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BdBl. S. 191) (S. 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NRW (LGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.1999 (GV NRW S. 514)

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt:

Übersicht

- ### HINWEISE
- In der Anlage 2 zur Begründung sind Altlastenverzeichnisse wie sie im Altlastenkataster des Kreises Kleve geführt werden in ihrer räumlichen Ausdehnung dargestellt. In diesem Bereich müssen alle Eingriffe in den Boden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt werden und sind durch einen Fachgutachter zu begutachten und zu dokumentieren.
 - Der Kartographische Dienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes kartographische Ausprägungen haben, und bei Realisierung des Bebauungsplans beginnende 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 Stellplatzschlüssel werden für das Plangebiet bei Einzelhäusern zwei Stellplätze je Wohninheit bei Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten ein Stellplatz je Wohninheit zu Grunde gelegt.
 - Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Falle eines Extremhochwassers (im etwa ca. 1000 jährigen Wiederholungsgrad) im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen bis hin zu lokalen Überflutungen zu rechnen ist. Bei der Errichtung von Kellerbauten ist dieser Hinweis entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.



Flur 29

c)