VERFAHRENSVERMERKE

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

Stand der Plangrundlage: September 2017

Geldern, 24.09.2017

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung –Planungsabteilung–

Geldern, den 24.09.2017

Dipl.-Ing. Torsten Schneider

Der Ausschuss für die Entwicklung des Niersparks (AEN) des Rates der Stadt Geldern (BPA) hat in seiner Sitzung am 13.04.2016 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 156 „Zwischen Berufskolleg und altem Bahndamm" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Geldern, 19.05.2016

Bürgermeister Ratsmitglied

Der AEN des Rates der Stadt Geldern stimmte am 17.10.2017 dem Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit dem Entwurf der Begründung zu und beschloss die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Geldern, 02.11.2017

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 07.12.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.10.2017 um Stellungnahme gebeten.

Geldern, 02.11.2017

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Geldern hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 156 „Zwischen Berufskolleg und altem Bahndamm" als Satzung beschlossen.

Geldern, 27.02.2018

Bürgermeister Ratsmitglied

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Zwischen Berufskolleg und altem Bahndamm" mit dem vom Rat der Stadt Geldern am 22.02.2018 beschlossenen Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt.

Geldern, 27.02.2018

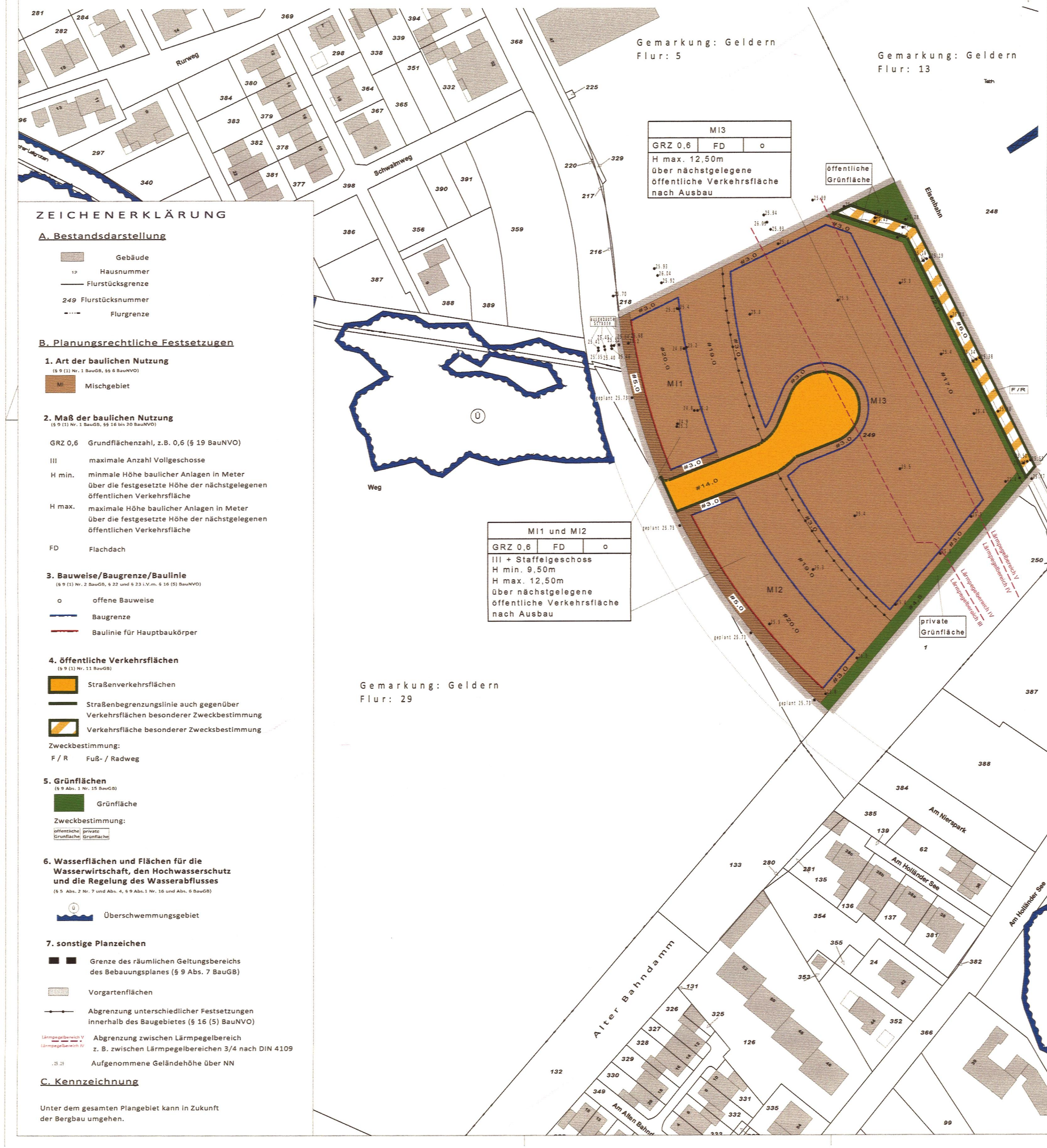
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern vom 22.02.2018 mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der dazugehörenden Begründung ab dem Tag der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am 06.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 (3) S. 1 u. 2 und (4) sowie § 215 (1) BauGB hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan hat am Tag der Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Geldern, 06.03.2018

Bürgermeister Ratsmitglied



ZEICHENERKLÄRUNG

A. Bestandsdarstellung

- Gebäude
- Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 249 Flurstücksnummer
- Flurgrenze

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§ 19 BauNVO)

III maximale Anzahl Vollgeschosse

H min. minmale Höhe baulicher Anlagen in Meter über die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche

H max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche

FD Flachdach

3. Bauweise/Baugrenze/Baulinie
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie für Hauptbaukörper

4. öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung

Zweckbestimmung:

F / R Fuß- / Radweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

öffentliche Grünfläche | privatz Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgartenflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Lärmpegelbereich V / Lärmpegelbereich IV — Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z. B. zwischen Lärmpegelbereichen 3/4 nach DIN 4109

.35.25 Aufgenommene Geländehöhe über NN

C. Kennzeichnung

Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft der Bergbau umgehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1. Zulässige Nutzungen im Mischgebiet (MI)

1.1 Für MI 1 und MI 2 wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Nutzung Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
Für MI 3 wird gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind. Die allgemein zulässige Nutzung Nr. 1 (Wohngebäude) ist nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einem Betrieb analog zu § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Nutzung Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) ist nur ausnahmsweise soweit zulässig, wie diese der Nahversorgung des Gebietes Nierspark dient.

1.2 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Vergnügungsstätten aller Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 allgemein ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO wird festgesetzt, dass selbstständige Werbeanlagen als Unterart der in § 6 (2) Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe in den MI 1 und MI 2 nicht zulässig sind und in MI 3 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß der §§ 16 ff BauNVO werden den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 3 die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Nutzungswerte zugeordnet:

Baugebiets -Nr.	Nutzungsschablone
MI 1, 2	FD H min. 9,5 m H max. 12,5 m GRZ 0,6 III + Staffelgeschoss o
MI 3	FD H max. 12,5 m GRZ 0,6 o

3. Höhe baulicher Anlagen
Die zeichnerisch festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Mindest- und/oder Höchstmaß (H min./ max.) sind auf die jeweiligen Bezugshöhen zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen nach Ausbau bezogen.

4. Höhenlage der Baugrundstücke
Gemäß § 9 (3) BauGB müssen die Grundstücke in MI 1 und MI 2 entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nach Ausbau und der Nachbargrenzen die gleiche Höhe haben. Eine Abstufung durch Randsteine o.ä. ist nicht zulässig.
Gemäß § 9 (3) BauGB müssen die Grundstücke in MI 3 für einen 2 m breiten Streifen entlang der äußeren Grenzen des MI 3 entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nach Ausbau und den Nachbargrenzen die gleiche Höhe haben. Eine Abstufung durch Randsteine o.ä. ist nicht zulässig.

5. Zurücktreten von der Baulinie
Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen (max. 30% der jeweiligen Fassadenansicht einer Gebäudeseite) von der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn dadurch der Eindruck der Geschlossenheit der Straßenrandbebauung erhalten bleibt.

6. Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl durch
a. Garagen (Carports) und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
b. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
c. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
überschritten werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6.3 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen neben den Vorgaben unter B2 zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes des Außenbauteils sind im Bebauungsplan eingetragen. Nachfolgend sind die aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß R'w, res nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die entsprechenden Bereiche einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel	Beurteilungspegel Tag	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R `w, res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 -65 dB (A)	58 – 62 dB (A)	35	30
IV	66 – 70 dB (A)	63 – 67 dB (A)	40	35
V	71 – 75 dB (A)	68 – 72 dB (A)	45	40

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel Lm > 50 dB (A) überschritten wird, d.h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R`w, res zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. R`w, res gelten für die gesamte Außenfassade eines Raumes, d.h. einschließlich Wandkonstruktion, Fenster, Rollladenkästen und ggf. weitere Bauteile.

B. Gestalterisch textliche Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Den Baugebieten MI 1,2 und 3 werden nachfolgende gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

1. Einfriedungen

1.1 Vorgartenflächen
Für MI 1 und 2 sind unter der Berücksichtigung der Festsetzungen aus B 2 als Abgrenzung der Vorgartenflächen nur Bepflanzungen in Form von Schnitthecken zulässig. Zusätzlich zur Abgrenzung in den Vorgartenflächen ist auf der hauszugewandten Seite der Hecke ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zur Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

1.2 Andere Grundstücksgrenzen
Für MI 1, MI 2, MI 3 sind nur Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig. Die Verwendung von Mauern (Trockenmauern, Gabionen, Fertigteile aus Beton und ähnlichen Werkstoffen), Zaunelementen aus Holz sowie Sichtschutzfolien in den Maschendraht- oder Stabgitterzäunen ist nicht zulässig.

1.3 Heckenbepflanzungen
Für die Pflanzung von Schnitthecken sind dabei ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden:
Hainbuche (Carpinus betulus in Sorten)
Rotbuche (Fagus sylvatica in Sorten)
Kornelkirsche (Cornus mas in Sorten)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea in Sorten)
Feldahorn (Acer campestre in Sorten)
Zweigriffeliger Weissdorn (Crataegus laevigata in Sorten)
Eingriffeliger Weissdorn (Crataegus monogyna in Sorten)
Liguster (Ligustrum in Arten und Sorten)
Eibe (Taxus baccata in Sorten)
Ilex (Ilex aquifolium in Sorten)
Löffel-Ilex (Ilex crenata in Sorten)
Berberitze (Berberis in Arten und Sorten)
Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten)
Schlehe (Prunus spinosa in Sorten)
Zier-Johannesbeere (Ribes in Arten und Sorten)
Schneebeere (Symphoricarpos albus laevigatus)
Buchsbaum (Buxus sempervirens in Sorten)
Heckenmyrte (Lonicrea nitida in Sorten)
Feuerdorn (Pyracantha coccinea in Sorten)

2. Vorgärten
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gemäß § 9 BauO NRW gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dies bedeutet, dass die Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen (bevorzugt mit heimischen Pflanzenarten) sind sowie wasseraufnahmefähig gestaltet werden müssen. Hierbei sind bekieste und geschotterte Vorgärten nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad wie zum Beispiel durch Zugänge und Zufahrten darf unabhängig von der Grundflächenzahl maximal 50 % betragen. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außer notwendige Zuwegungen sind in den Vorgartenflächen unzulässig.

3. Fassadenmaterialien/ Farbgebung
Für die Außengestaltung der Baukörper sind ausschließlich zulässig:
a) Putzfassaden
b) Klinkerfassaden
c) Kombinationen aus a) und b)
d) Andere Materialien bis 25% der jeweiligen Fassadenansicht einer Gebäudeseite
e) Grautönungen, Brauntönungen und Rottönungen als Farbe der Dacheindeckung.

HINWEISE

1. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Auffüllungen vorhanden sind. In der Anlage 5 zur Begründung sind in der dortigen Anlage 1.5 die ausgetauschten und verbleibenden Auffüllungen nach der Baufeldfreiräumung dargestellt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Extremhochwassers (mit einer ca. 1000 -jährigen Wiederholungsrate) im Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen bis hin zu leichten Überflutungen zu rechnen ist. Bei der Errichtung von Kellerräumen ist dieser Hinweis entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.
3. Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes Kampfhandlungen stattgefunden haben, und bei Realisierung des Bebauungsplanes begleitende Maßnahmen erforderlich sind.

STADT GELDERN
DER BÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

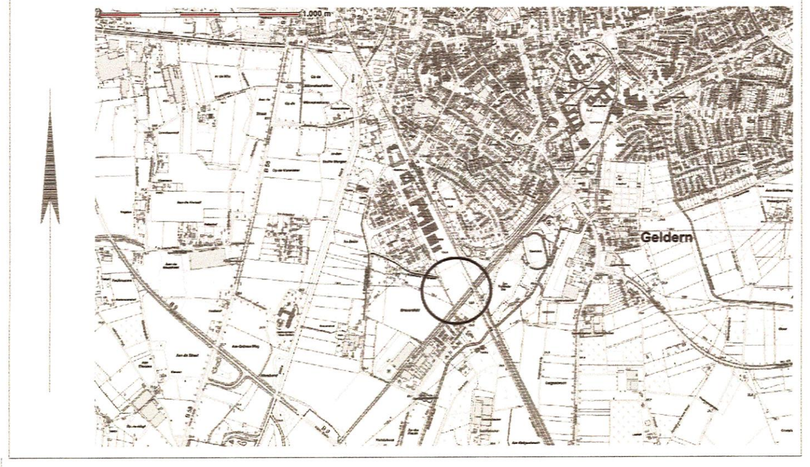
1.Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 156
"Zwischen Berufskolleg und altem Bahndamm"

Gemarkung: Geldern
Flur: 14
Maßstab: 1: 1.000

61.26.04-156

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000(GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung 2016 (BauO NRW) vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Die in der textlichen Festsetzung genannte DIN Vorschrift kann während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Geldern, Issumer Tor 36, 47608 Geldern, eingesehen werden.

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.