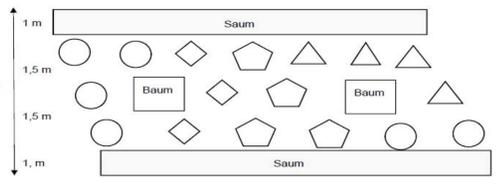


### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zulässige Festsetzungen gem. § 9 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)**  
**Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (AW)**  
 Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) und gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungs- und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Gem. § 16 ff BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl den maximalen Wert von 0,4 durch Grundflächen der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% überschreiten darf.
- Anzahl der Wohneinheiten**  
 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen**  
 Gem. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Firsthöhe den maximalen Wert von 9,5 m und die Traufhöhe den maximalen Wert von 4,5 m nicht überschreiten darf. Bezugshöhe ist die Höhe der fertiggestellten, angrenzenden Verkehrsfläche. Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorschriften zur Mindesthöhe ausgeschlossen.
- Höhenlage der Baugrundstücke**  
 Gem. § 9 (3) BauGB wird festgesetzt, dass die Höhenlage der fertigen Oberkante der Erdgeschossoberfläche den maximalen Wert von 0,5 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten darf.
- Zurücktreten von der Baulinie**  
 Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie nicht zulässig ist.
- Garagen, Stellplätze und Carports**  
 Gem. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe eingerichtet werden. Werden Garagen als Grenzbebauung errichtet, so sind alle Seiten der Garage gleich zu gestalten, es sei denn, der Nachbar beabsichtigt daran anzubauen.
- Nebenanlagen**  
 Gem. § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind.
- Öffentliche und Private Grünflächen**  
 Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die im Bebauungsplan gekennzeichnete private Grünfläche und die öffentliche Grünfläche gem. Umweltbericht als Hecke anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit heimischen Arten der nachfolgenden Liste durchzuführen.

- |   |   |
|---|---|
| <b>Bäume</b><br>Feld-Ahorn - Acer campestre<br>Holzapfel - Malus sylvestris<br>Hänge-Birke - Betula pendula<br>Wildbirne - Pyrus pyraster<br>Rot-Buche - Fagus sylvatica<br>Stiel-Eiche - Quercus robur<br>Trauben-Eiche - Quercus petraea<br>Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior<br>Hainbuche - Carpinus betulus<br>Vogel-Kirsche - Prunus avium<br>Winter-Linde - Tilia cordata<br>Zitterpappel (Espe) - Populus tremula<br>Feld-Ulme - Ulmus minor<br>Schwarz-Erle - Alnus glutinosa<br>Frühe Traubenkirsche - Prunus Padus<br>Flatter-Ulme - Ulmus laevis<br>Bruch-Weide - Salix fragilis<br>Hohe Weide - Salix rubens<br>Moor-Birke - Betula pubescens<br>Vogelbeere (Eberesche) - Sorbus aucuparia | <b>Sträucher</b><br>Blutrotter Hartriegel - Cornus sanguinea<br>Gewöhnliche Hasel - Corylus avellana<br>Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum<br>Wald Geißblatt - Lonicera peridymenum<br>Schwarzer Holunder - Sambucus nigra<br>Purpurnerzahnorn - Rhamnus cathartica<br>Echte Mispel - Mespilus germanica<br>Pfaffenhütchen - Euonymus europaea<br>Hundrose - Rosa canina<br>Weinrose - Rosa rubiginosa<br>Schlehe (Schwatzdorn) - Prunus spinosa<br>Stechpalme - Ilex aquifolium<br>Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna<br>Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata<br>Rote Johannisbeere - Ribes rubrum var. Rubrum<br>Stachelbeere - Ribes uva-crispa<br>Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum<br>Himbeere - Rubus idaeus<br>Kratzbeere - Rubus caesius<br>Gewöhnlicher Schneeball (Wasserschneeball) - Viburnum opulus<br>Faulbaum - Frangula alnus<br>Sal-Weide - Salix caprea<br>Korb-Weide - Salix viminalis<br>Mandel-Weide - Salix triandra<br>Purpur-Weide - Salix purpurea<br>Silber-Weide - Salix alba<br>Grün-Weide - Salix cinerea<br>Ohrchen-Weide - Salix aurita |
|---|---|



### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 10.1 Die CEF-Maßnahme für das Schwarzkehleichen wird ebenfalls als externe Kompensationsmaßnahme genutzt.** Auf dem Flurstück 455, Flur 17, Gemarkung Walbeck wird entlang des Grabens 81 ein 20 m breiter Streifen des vorliegenden Ackers auf einer Länge von 70 m in ein Extensivgrünland umgewandelt. Es werden 5.600 Ökopunkte generiert.
- 10.2 Das im Plangebiet verbleibende ökologische Defizit wird im Ökotoke Wasserwerk Hartefeld kompensiert.** In der Gemarkung Verum, Flur 2, wurde auf dem Flurstück 7 Acker in ein extensiv genutztes artreiches Grünland umgewandelt. Hecken- und Gebüsch-Pflanzungen mit extensiv gepflegten Saumbereichen strukturieren die Fläche. Hier werden auf einer Fläche von 109,5 m<sup>2</sup> 438 Ökopunkte für den, durch den Bebauungsplan vorbereiteten, Eingriff abgepunktet. Auf dem angrenzenden Flurstück 142 wurde ein Acker in ein extensives artreiches Grünland mit einer Obstweide umgewandelt. Hier werden auf 1.797 m<sup>2</sup> 8.985 Ökopunkte für den, durch den Bebauungsplan vorbereiteten, Eingriff abgepunktet. Der Eingriff kann so vollständig kompensiert werden.

- 11. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB**  
 Die externe Kompensation der CEF-Maßnahme sowie die Maßnahme auf dem Flurstück 7 werden Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet. Von der Maßnahme auf dem Flurstück 142 werden 1.557 Ökopunkte öffentlichen Eingriffen durch die Verkehrsflächen, der Rest von 7.428 Ökopunkten wird ebenfalls Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet.

### B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- Dachvorgaben**  
 Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig sind. Bei Grenzbebauungen müssen, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die Trauf- und die Firsthöhe übernommen werden. Ausschlaggebend hierfür ist das Eingangsdatum des jeweiligen Bauantrages bei der Baugenehmigungsbehörde.
- Vorgartenflächen**  
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gem. § 8 BauO NRW gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Begrünung). Bekannte geschotterte Vorgärten sind nicht zulässig. Der Verschleißungsgrad durch notwendige Zugänge und Zufahrten darf maximal 50% der Vorgartenfläche betragen.
- Einfriedrungen**  
 Als Abgrenzung der Grundstückseiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Vorgartenflächen sind Einfriedrungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als Einfriedrungen innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Diese Zäune sind zu begrünen. Sichtschutzfolien als Einfriedrungen sind nicht zulässig.

### Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfund u. Befunde** sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW vom 11.03.1980 der Stadt Geldern oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht generell ausgeschlossen werden.** Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3. Bodenschutzmaßnahmen:**  
 Bei alten durchgeführten Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberböden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden, sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbaort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.  
 Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern. Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen. Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.  
 Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.  
 Bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau sind die bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 4. Das Gutachten „Artenrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Bebauungsplan 116 in Geldern“ vom 11.05.2020 des Planungsbüros STERNA, Kranenburg ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.**  
 Um Verletzungen und Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Gelegen in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen und Baufeldvorbereitungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (BNatSchG §§ 39 und 41). Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche mit Flatterbändern (o.ä.) vor einer Besiedlung von Brävögeln zu sichern (Vegetation).  
 Zum Schutz des nahe des Plangebietes vorkommenden Schwarzkehlechenpaares ist das bestehende Revier aufzuwerten. Entlang des Grabens 81 wird auf dem Flurstück 455, Flur 17, Gemarkung Walbeck auf einer Länge von 70 m ein 20 m breiter Streifen des vorliegenden Ackers in ein Extensivgrünland umgewandelt, sodass ein Ausweichhabitat von 1.400 m<sup>2</sup> geschaffen wird.  
 Zum Schutz lichtsensibler Fledermausarten ist auf überflüssige Beleuchtung, z.B. zu Dekorationszwecken zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet nach unten ohne große Streuung zu erfolgen. Die Beleuchtung hat in einem Wellenlängenbereich von 590 nm - 630 nm und monochrom zu erfolgen, da dies eine Insektenlockung reduziert. Wenn möglich sollten notwendige Beleuchtungen mithilfe von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern nur zu notwendigen Zeiten eingeschaltet werden.  
 Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Gebäude im Plangebiet umgebaut oder abgerissen werden, ist vorher eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Gebäude durch einen Fachmann durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zu betrachten sind besonders die Artgruppen Fledermäuse und Vögel sowie Hornissen. Beim Auffinden von Individuen oder Hinweisern auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten sind weitere Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen.
- 5. Es wird auf den ans Plangebiet angrenzenden Graben 81 hingewiesen.** Es ist darauf zu achten, dass während der Baumaßnahmen keine Stoffeinträge, weder Staub noch wasserführende Stoffe, in den Graben erfolgen. Dies kann z.B. durch ausreichend Abstand oder eine geeignete Absperrung erfolgen.
- 6. Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 WHG.** Im Bereich des Hochwasserrisikogebietes HQ<sub>100</sub> kann es bei einem 1000-jährigen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen von bis zu 0,5 m kommen. Hier soll nur in hochwasserangepasster Bauweise gebaut werden.
- 7. Die Entwässerung im Plangebiet soll über eine Trennkanalisation erfolgen.** Es besteht die Möglichkeit eine Erlaubnis zur Einleitung in den Vorfluter bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Kleve, zu beantragen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Abmilderung der amtlichen digitalen Plankarte. Es stimmt mit dem amtlichen Katastralplan und der Ortskarte überein. Es wird beantragt, dass die neue städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist. Stadt der Plangrundlage.

Geldern, den 07.05.2020

Öffentl. best. Verm.-Ang.

Planverfasser: Amt für Städtebauentwicklung und Stadtplanung – Planungsabteilung – Geldern

Im Auftrag

Markus Sommer

Der Rat der Stadt Geldern hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 116 „Kerstenweg“ gemäß § 1 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) für diesen Bereich aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 11.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Geldern, den 11.05.2020

Bürgermeister: ..... Ratmitglied: .....

Der Plan zur frühzeitigen Beteiligung mit zugehöriger Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 11.05.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich dem 21.05.2020 gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) zu jedermaßen Einsicht öffentlich ausliegen. Die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 11.05.2020 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Geldern, den 11.05.2020

Bürgermeister: ..... Ratmitglied: .....

Der Plan zur Offenlage mit zugehöriger Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 11.05.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich dem 21.05.2020 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu jedermaßen Einsicht öffentlich ausliegen. Die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 11.05.2020 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

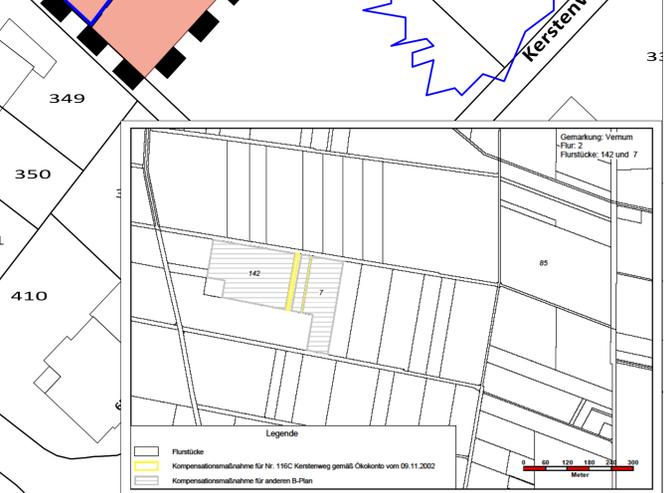
Geldern, den 11.05.2020

Bürgermeister: ..... Ratmitglied: .....

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern (BPA) stimmt in seiner Sitzung am 07.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung zu und beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB). Dieser Beschluss wurde am 11.05.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Geldern, den 11.05.2020

Bürgermeister: ..... Ratmitglied: .....



### STADT GELDERN DER BÜRGERMEISTER AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 116 C „Kerstenweg“ ENTWURF ZUR OFFENLAGE

- Rechtsgrundlagen B-Plan Nr. 116 C „Kerstenweg“**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW.S.193)
- Bauordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
- Bauordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Plangebietes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. 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 8 des Gesetzes vom 15. März 2019 (BGBl. I S. 708)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW, in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohnen
  - Hochwasserrisikogebiete
  - Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als Risikogebiete (Höhen) außerhalb von vollständig gesicherten Überschwemmungsgebieten (UGS) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4
  - Zahl der Vollgeschosse 1
  - ED Einzel- und Doppelhäuser
  - FH (Firsthöhe) maximal 9,5 m
  - TH (Traufhöhe) maximal 4,5 m
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- Vorgartenfläche
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche**
- Private Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche
- Grünflächen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Überschwemmungsgebiete
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als vorläufige gesicherte Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Gem. § 78 Satz 1 WHG können diese Bereiche nur als Grünfläche festgesetzt und nicht angelegt werden. Eine Bebauung oder Befestigung der Flächen ist nicht zulässig.
- Planunterlagen**
- Flurstück
  - Wohnhaus