

WA ₁		WA ₂	
WA	II	WA	I
0,4	FD / PD	0,4	SD / WD
a	-	a	30°-45°
SH max. 0,3		SH max. 0,3	
TH max. 6,5		TH max. 4,0	
FH max. 10,0		FH max. 9,0	

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
SH max.	Sockelhöhe	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe	als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe	als Höchstmaß

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze Ga = Garagen

Örtliche Bauvorschriften (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD Satteldach
WD Walmdach
PD Puttdach
FD Flachdach

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD, WD 30° - 45°

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse und Katasterkarten!

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 + 9 BauNVO)

1.1 In den WA-Bereichen sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Anzahl der Wohnungen/Vollgeschosse

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WO gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.2 Im Plangebiet mit festgesetzter Vollgeschossezahl I kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn durch Anlage eines Geschosses mit geneigten Dachflächen gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW ein weiteres Vollgeschoss entsteht und die festgesetzte Geschossflächenzahl um nicht mehr als 50 % überschritten wird.

3. Bauhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 Abs. 3 + 18 BauNVO)

3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine max. Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine max. Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht, wenn sich durch Baukörperereinschnitte, Rücksprünge oder dergleichen größere Höhen ergeben, sowie für zulässige Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Innerhalb der Teilfläche WA₁ ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA₂ ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Im gesamten Plangebiet ist eine Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,30 m zulässig; die Höhe der fertigen Garagensohle ist bis 0,30 m zulässig. Die festgesetzten Maße beziehen sich auf die Oberkante der fertig ausgebauten Straße in Höhe des Hauszugangs bzw. der Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze. Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan der Gemeinde zu entnehmen. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Bauarbeiten mit Flachdach bzw. Puttdach und Stiefelgeschoss wird als Traufhöhe der Dachrand des obersten Vollgeschosses festgesetzt. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind pro Hauseinheit einheitliche Erdgeschossfußboden- und Traufhöhen auszuführen. Bei der Ermittlung der Geschossigkeit im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse mit geneigten Dachflächen, die gemäß BauO NRW als Vollgeschosse gelten, nicht mitzurechnen.

4. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.

5. Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Erker u. Zwerchgiebel dürfen die Baugrenzen über 1/2 der Fassadenlänge bis zu 1,00 m überschreiten. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten.

6. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren oder dafür vorgesehenen und entsprechend gekennzeichneten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze, die in der seitlichen Apsandfläche auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und die hintere Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten. Garagen oder überdachte Stellplätze an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,50 m einhalten und eine Länge von 9,00 m nicht überschreiten. Die Seitenwände zur Verkehrsfläche sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6.2 Gartenhäuschen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie eine max. Firsthöhe von 2,50 m und eine max. Grundfläche von 12,0 qm nicht überschreiten.

7. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

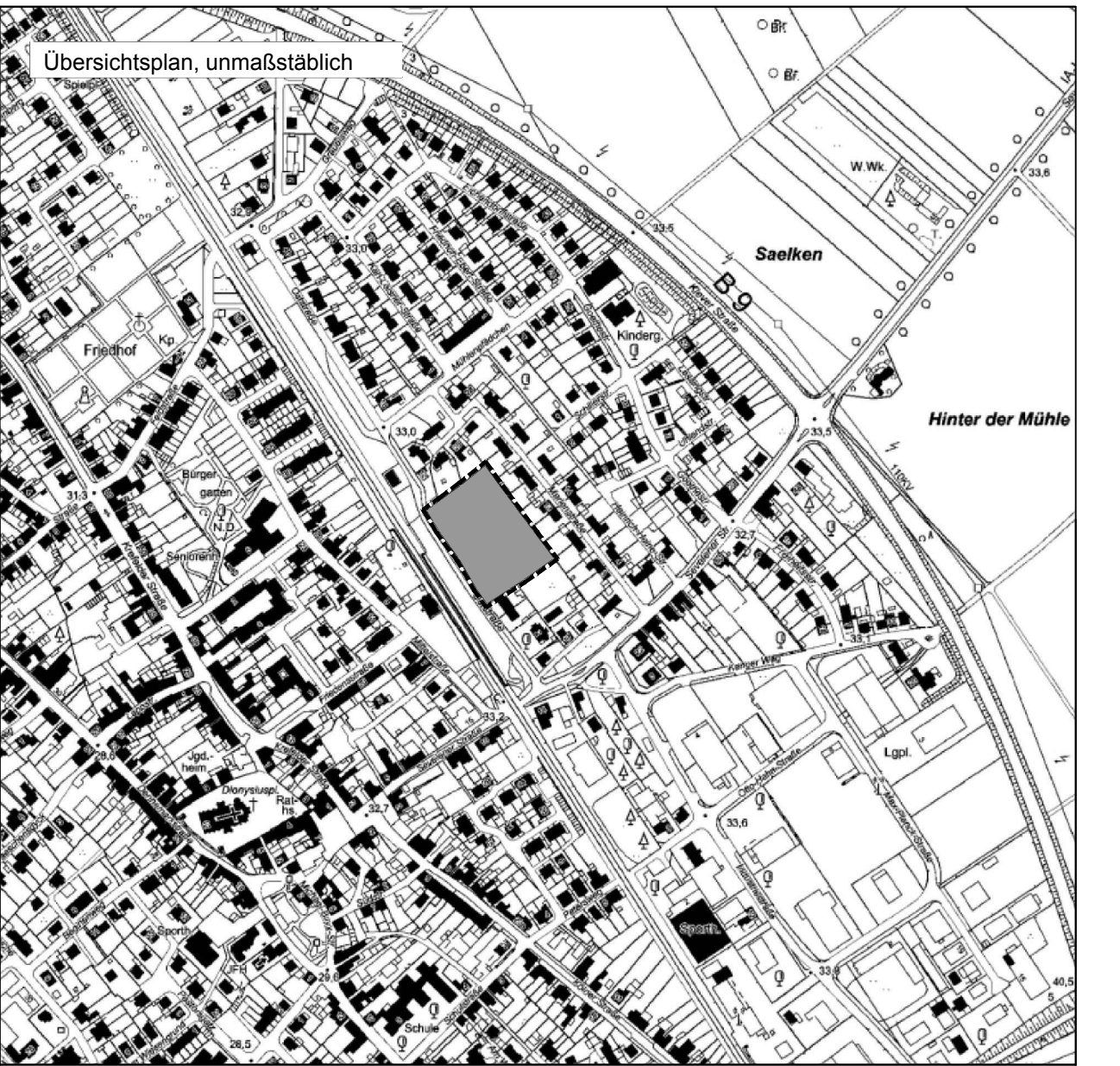
7.1 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 21 m betragen darf. Die abweichende Bauweise ist mit a gekennzeichnet.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Die Einteilung des öffentlichen Straßenraums ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Archäologische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Kerken oder dem Rheinl. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung (Gestaltungssatzung) erfasst. Diese wird zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.
- Bodenschutzmaßnahmen: Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichenen Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten. Zukünftige Gartenbereiche und sonstige 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. Boden 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.
- Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter sollen an den geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen angebracht werden. Des Weiteren sollen als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden. Es gilt sowohl für Vogel als auch für Fledermäuse so genannte Niststeine, die anstelle eines Mauersteins direkt in die Fassade der Gebäude eingefügt werden können.
- Die Verletzungs- und Tötungsverbot des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Baufelderräumung zu beachten. Der Verbotbestand des § 39 (5) BNatSchG ist zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen). Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar beseitigt werden.
- Anfüllungen auf den Baugrundstücken müssen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgen und die hintere Baugrenze um mindestens 3,0 m überschreiten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist. Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.



Bebauungsplan Kerken-Nieukerk Nr. 3 "Oststraße"
3. Änderung
Gemarkung Nieukerk, Flur 11

Auftraggeber: VOBA Wohnbau GmbH, Hintern Engel 18, 47574 Goch

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Vorentwurf/10/2017

M 1:500

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
D - 47823 Kerken
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stand der Plangrundlage:

Ort, Geldern (S)

Offentl. best. Vermess.-Ingenieur

Planverfasser: Gemeinde Kerken
Der Bürgermeister
Technik/Bauen/Plan-

Kerken,

Gemeinde Kerken
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(S)

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Rat der Gemeinde Kerken am in der Zeit vom bis einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Kerken,

(S)

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Kerken zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom wurde am ortsblich bekannt gemacht.

Kerken,

(S)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Kerken stimmte am diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Kerken,

(S)

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Kerken,

(S)

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am vom Rat der Gemeinde Kerken als Satzung beschlossen worden.

Kerken,

(S)

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Bereithaltung zur Einsicht am

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 Abs. 1-3 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kerken,

(S)

Bürgermeister