



WA 1		WA 2	
WA	II	WA	I
0,4	FD / PD	0,4	0,5 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	

**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: 16.06.2017

Ort: Geldern (S)

Offenl. best. Vermess.-Ingenieur (S)

Planverfasser: Gemeinde Kerken  
Der Bürgermeister  
Technik/Bauern/Planern.

Kerken, ..... (S)

Gemeinde Kerken  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag (S)

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschloss der Rat der Gemeinde Kerken am 27.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister Ratmitglied

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Kerken zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 27.09.2017 wurde am 24.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister Ratmitglied

Der Rat der Gemeinde Kerken stimmte am 19.12.2018 diesem Bebauungsplan und der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister Ratmitglied

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.01.2019 in der Zeit vom 01.02.2019 bis 04.03.2019 einsichtl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 22.05.2019 vom Rat der Gemeinde Kerken als Satzung beschlossen worden.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister Ratmitglied

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

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 NW hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kerken, ..... (S)

..... (S)

Bürgermeister

## 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
  - II Geschossflächenzahl 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. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - SI = Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkerbungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - LP I Lärmpegelbereich I (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
  - LP II Lärmpegelbereich II (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)

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

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)	Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
SD Satteldach	SD, WD 30° - 45°
WD Walmdach	
PD Pultdach	
FD Flachdach	

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
  - Bestehende Flurstücksgrenze
  - Bestehende Flurstücksnr.
- Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse und Katasterkarten!

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 + 8 BauNVO)**  
1.1 In den WA-Bereichen sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Anzahl der Wohnungen/Vollgeschosse**  
2.1 Gemäß § 9 Abs. 2 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 Geschossflächenzahl I kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn durch Anlage eines Vollgeschosses mit geeigneten Dachflächen gem. § 2 Abs. 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoss entsteht und die festgesetzte Geschossflächenzahl um nicht mehr als 50 % überschritten wird.
- 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 Baukörperreinschnitte, Rücksprünge oder dergleichen größere Höhen ergeben, sowie für zulässige Dachaufbauten und Dacherweiterungen.  
Innerhalb der Teilfläche WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Innerhalb der Teilfläche WA 2 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 Carriagezufahrt 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 Bauvorhaben mit Flachdach bzw. Pultdach und Staffelfestsetzung sind als Traufhöhe der Dachrand des obersten Vollgeschosses festzusetzen. Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Statgebänder und Brüstungen ist bei Staffelfestsetzung zulässig.  
Bei Reihen- und Doppelhäusern sind pro Hauseneinheit einheitliche Erdgeschossfußboden- und Traufhöhen auszuführen.  
Bei der Ermittlung der Geschossigkeit im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse mit geeigneten Dachflächen, die gemäß BauNVO als Vollgeschosse gelten, nicht mitzurechnen.
- Höheanlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
4.1 Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.
- Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
5.1 Erker u. Zwerchgehänge 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.

- 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. Hierin ausgenommen sind Garagen und überdachte Stellplätze, die in der seitlichen Abstandsfläche 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.
- 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 \* gekennzeichnet.
- Besondere Anlagen und Vorkerbungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
8.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Tabellen 8 bis 10 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschallschutzziffern auszustatten:  
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel Erforderliches resultierendes Schallschutzwert  
Wohnräume Büroräume

- Abweichende Bauweise**  
I bis 55 dB(A) 30 dB(A)  
II 56-60 dB(A) 30 dB(A) 30 dB(A)
- Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeselten aufweisen, an denen nachts höhere Außengeräuspegel als 50 dB(A) vorliegen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum (A = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.  
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 enthält die entsprechenden bewerteten Bauschallschutzziffern und die Berechnungsvorschriften für die Lärmpegelbereiche im Außenbereich.  
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel Erforderliches resultierendes Schallschutzwert  
Wohnräume Büroräume

## Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Die Einteilung des öffentlichen Straßenraums ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Archaische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 1.03.1980 der Gemeinde Kerken oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Dielebener Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02901776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zeitlich 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 vorgelegt.
- 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 18520 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgehobene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Erdbauort hervorgerufen werden. Die Grundstücke des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten. Zukünftige Gartenbereiche sind sonstige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauphase nicht mit schweren Geräten zu belasten, 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 belassen 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 Gebäudebröckler sollen an den geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwebe, Mauersegler und Speiser angebracht werden. Die Weibchen sollen als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden. Es gibt sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse so genannte Niststeine, die anstelle eines Mauersteins direkt in die Fassade der Gebäude eingefügt werden können.
- Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Baufreilegerung zu beachten. Der Verstoß gegen das § 39 (5) BNatSchG ist zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsch 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 beschnitten werden.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Kleve weist auf folgendes hin: Die im Artenschutzgutzachten aufgeführten Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind vollständig einzuhalten. Verzicht auf nicht notwendige Beleuchtung. Notwendige Beleuchtung ist zielgerichtet mit nach Möglichkeit 'fledermausfreundlichen' Lampen einzusetzen, welche aufgrund ihres Wellenlängenbereichs keine außerordentliche Lockwirkung auf Insekten ausstrahlen und im Gesamtchiffre das Verhalten der Fledermäuse bei der Jagd nur wenig beeinflussen (LIMEKAS et al 2005). Wichtig ist hierbei die Nutzung von Lampentypen mit einem möglichst engen Wellenlängenbereich zwischen 570 und 630 nm, optimal sind monochromale Lampen im Bereich von 580 nm (GEIGER & WOLKE 2007). Die Beleuchtung ist ohne große Streuung einzurichten, d.h. sie muss in Richtung Boden scheitern und zu den Seiten und nach oben hin abgeschirmt werden (STONE 2013).
- Anfüllungen auf den Baugrundstücken müssen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgen und die hintere Baugrenze um mindestens 3,0 m überschreiten.
- Die Deutsche Bahn AG weist auf folgendes hin: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können. Entsorgungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Der NABU Kreisverband Kleve weist auf folgendes hin: Mindestens 50 % der Pflanzen auf den Baugrundstücken sollten heimisch sein, damit heilsame Insekten sie verwerten können. Informationen über empfehlenswerte einheimische Pflanzen und nicht-empfohlene Pflanzenarten können beim NABU eingeholt werden.
- Die drei ehemals durch Molkerei und Getreidedelhi, Kartoffelfabrik und Büro-Wohnhaus genutzten Grundstücke Oststraße 6 bis 10 wurden durch vollständigen Gebäudeabruch sowie vollständigen Rückbau aller vorgefundenen Auflagerflächen und Baureste im Untergund für eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet saniert. Die Dokumentation zu den Abbruch- und Rückbauarbeiten dieses Abbruch- und Rückbauprojektes sind im Bereich Oststraße 6-10 im Kerken-Nieuwerk "Schlussbericht" der Dipl.-Geologin Veronika Steinberg, Greifarth, vom 12.10.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldringungen, Verbaurearbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.
- Der Geologische Dienst NRW gibt folgende Hinweise und Empfehlungen:  
- Das Plangebiet ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone geologischen Untergrundklasse 0 / T zuzuordnen. Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsbereiche, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Grundungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".  
- Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfügen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.  
- Baugrund im Plangebiet stellen sands- und kies- bis tonhaltige Sande und Kiese der jüngeren Mittelterasse an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- 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 Änderungsfassung
- 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 Änderungsfassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist. Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.



**Bebauungsplan Kerken-Nieuwerk Nr. 3 "Oststraße"**

**3. Änderung**

Gemarkung Nieuwerk, Flur 11

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

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 04/2019

M 1:500

StadtUmBau