



Stand der Planunterlagen:  
August 2019

### 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: 19.08.2019

Ort: Geldern

Offentl. best. Vermess.-Ingenieur

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

Kerken, .....

Gemeinde Kerken  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

(S)

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

Kerken, .....

(S)

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

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

Kerken, .....

(S)

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

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

Kerken, .....

(S)

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

### Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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



Allgemeines Wohngebiet

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

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe	als Höchstmaß
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- Offene Bauweise
- ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB iVm § 9 Abs. 1 Nr. 2b, 2c und Abs. 6 BauGB)

Erhalt: Baum

### 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:

St = Stellplätze  
Ga = Garagen

### Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster  
Bestehende Flurstücksgrenze  
Bestehende Flurstücksnr.

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse und Katasterkarten!

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

### Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

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

SD Satteldach  
FD Flachdach

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

Kerken, .....

(S)

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 ..... 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)

Bürgermeister ..... Ratsmitglied .....

### 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/Vollgeschoss**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WO gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.
- Bauhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 Abs. 3 + 18 BauNVO)**  
Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die NNH-Höhe des im Grenzbereich des Baugrundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunktes (BZP). 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.  
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 NW als Vollgeschosse gelten, nicht mitzurechnen.
- Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.
- Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
§ 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 rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten.
- Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
6.1 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 Gartenflächen 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.

### Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Das Plangebiet grenzt nordwestlich an das eingetragene Bodendenkmal KLE 059 b (Landwehr) an. Das Bodendenkmal darf im Rahmen der Abbruch- und Neubaumaßnahmen nicht berührt werden. Auch das Befahren, Überfahren oder die Materialablagerung ist im Bereich des Bodendenkmals zu unterlassen.  
Archäologische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB iVm §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Kerken oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 45509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung (Gestaltungssatzung) erfasst. Diese beinhaltet unter anderem auch die Bestimmung, dass im Gebiet WA1 das Satteldach als Hauptdachform festgelegt wird und Flachdächer hier nur zu untergeordneten Anteilen (z.B. für Treppenhäuser) angewendet werden dürfen.
- Altstandort**  
Das Plangebiet wird im Altlastenverzeichnis/Kataster beim Kreis Kleve als Altstandort geführt. Das "Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen - Orientierende Altlastenuntersuchung - ehem. Weberei, Kleine Bleiche 20, Kerken-Nieukerk der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 04.10.2018, ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Die im Rahmen der Untersuchung angeordneten Auffüllungen sind auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.
- Rückbau des Gebäudebestands**  
Das "Rückbaukonzept mit Schadstoffkataster für den alten Gebäudebestand einer ehemaligen Weberei, Kleine Bleiche 20 in Kerken-Nieukerk", der Dipl.Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 28.01.2019, ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Bodenschutzmaßnahmen:**  
Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der gegebenen Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.  
Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingetrag werden (ausgeglichene Massens Bilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundstücke 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 Rasenfräse und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.  
Boden sollte 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 Hilfsmäßnahme für Gebäudebrüter sollen an den geplanten Gebäuden konstante Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler und Spatzen angebracht werden. Des Weiteren sollen als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raunkästen, angebracht werden. Es gilt sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse so genannte Niststeine, die anstelle eines Mauersteins direkt in die Fassade der Gebäude eingelagert werden können.
- Die Verteilungs- und Tätungsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Baufeldfreiarbeitung zu beachten. Der Verbotstatbestand 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 beschnitten werden.
- Die im Artenschutzgutachten aufgeführten Vermehrungs- und Verminderungsmöglichkeiten sind vollumfänglich 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 ausüben und im Gesamtschluss das Verhalten der Fledermäuse bei der Jagd nur wenig beeinflussen (LIMPENS 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 590 nm (GEIGER & WOLKE 2007). Die Beleuchtung ist ohne große Streuung einzurichten, d.h. sie muss in Richtung Boden scheinen und zu den Seiten und nach oben hin abgeschirmt werden (STONE 2013).

- Mindestens 50 % der Pflanzen auf den Baugrundstücken sollten einheimisch sein, damit hiesige Insekten sie verwerten können. Informationen über empfehlenswerte einheimische Pflanzen und nicht einheimische Pflanzenarten können beim NABU eingeholt werden.
- 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.  
Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Planfrägen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.
- Das Plangebiet ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 0 / T zuzurechnen. 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 "Stützungen, Stützbauteile 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 II und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.  
Baugrund: 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 Änderungfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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 Änderungfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), 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.



gemeinde  
**Kerken**  
www.kerken.de

**Bebauungsplan**  
Kerken-Nieukerk Nr. 6  
3. Änderung  
"Ehemalige Weberei"  
Gemarkung Nieukerk, Flur 15

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Vorentwurf / 10/2019

M 1:500

Stadtumbau GmbH  
B a u t e c h n i k s t r a ß e 1 0  
D - 4 7 6 2 3 K e v e l a e r  
T + 4 9 ( 0 ) 2 8 3 2 9 7 2 9 2 5  
F + 4 9 ( 0 ) 2 8 3 2 9 7 2 4 0 0  
i n f o @ s t a d t u m b a u - g m b h . d e  
w w w . s t a d t u m b a u - g m b h . d e