

Bebauungsplan Nr. 170 der Stadt Moers, Kapellen (Am Eulendyck), 1. vereinfachte Änderung

Gemarkung Kapellen, Flur 13

Maßstab 1:500 (im Original)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA¹ und WA² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Dächer der Wohngebäude in den Wohngebieten WA¹ und WA² dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 44,4 m über NNH gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Glasdächer, technische Geräte, Treppenaugänge, Aufzugsplattformen, Masten, Solaranlagen) um maximal 1 m gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn diese zu den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA¹ und WA² sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind.

3. Immissionsschutz

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Minderung von Verkehrslärm zu treffen. Die baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) führt:

| Raumart | Mittelungspegel |
|--|----------------------------------|
| Schlafräume nachts - in allgemeinen Wohngebieten | 30 dB(A) |
| Wohnräume tagsüber - in allgemeinen Wohngebieten | 35 dB(A) |
| Kommunikations- u. Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen - Büros für mehrere Personen - Großraumbüros, Gaststätten, Läden Schalteräume | 40 dB(A) 45 dB(A) 50 dB(A) |

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und/oder Baukörperanordnung eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen an Fenstern, Außentüren, Dachflächen, Wänden, Doppelfassaden und verglasten Vorbauten sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass die oben genannten Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) für Schlafräume von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht sind mit einem Getrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit des Bebauungsplanes und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt.

II. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

WA¹ Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung (siehe auch textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II zwingende Zahl der Vollgeschosse
FH max. 44,00 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NNH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Dh nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- - - - - Baugrenze
- - - - - Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche (WA)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Grünfläche (Zusatz ö = öffentlich)
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Dauerkleingärten

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger (siehe auch textliche Festsetzungen)

7. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Stellplätzen
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

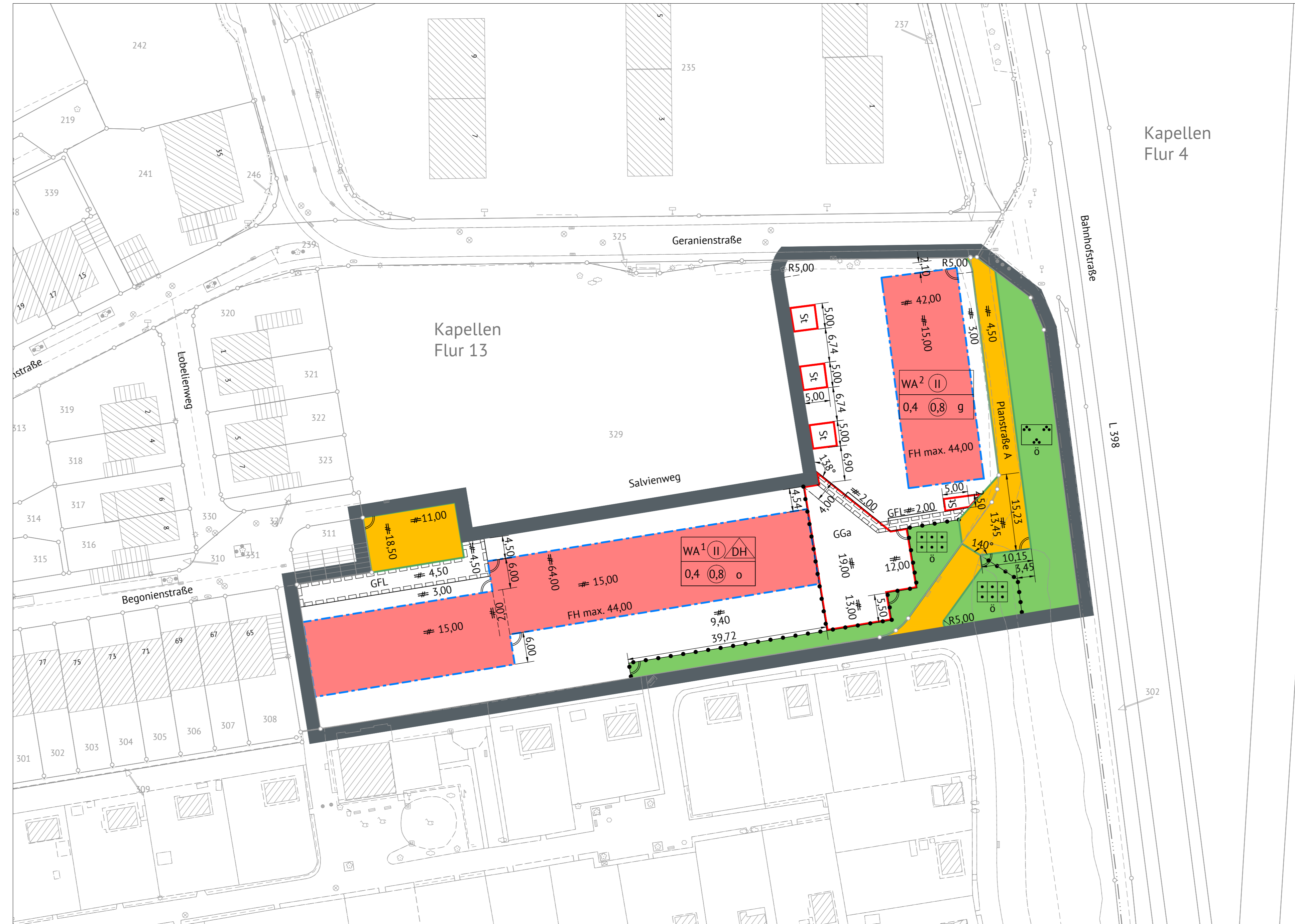
10. Metrische Maßangaben

10,00

III. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 der Stadt Moers (Am Eulendyck) liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gesamtplanungssatzung 170 der Stadt Moers über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 der Stadt Moers Kapellen, Am Eulendyck vom 18.10.1988, festgesetzt durch den Beschluss vom am 10.10.1988.



IV. Hinweise

1. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 170 der Stadt Moers (Am Eulendyck) finden in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 170 der Stadt Moers (Am Eulendyck) keine Anwendung.

2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodenkennwerten nach § 15 DöStG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Moers (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodenkundepflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

3. Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste (im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) infolge der Zerstörung von Nestern oder einer europäischen Vogelarten hat die Bauliederung und die Entfernung der Vegetationsstrukturen in der Zeit von 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen.

Sollten dennoch während der Brutperiode (01.03. bis 30.09.) Gehölzstrukturen durchgeforstet werden müssen, sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitmaßnahmen zu treffen, welche sicherstellen, dass die artenschutzrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Die Bäume sind in diesem Fall vor der Rodung durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen der Gehölze nach Verlassen der Nester / Baumhöhlen erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

Ferner sind zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen / Gefährdungen der Gehölzstrukturen als potenzielle Bruthabitate Biopschutzstrukturen gemäß DIN 18970 sowie RAS 64 vor den zu schützenden Gehölzen der Baumhecke zu errichten. Exponierte Einzelbäume der Ailex an der Bahnhofstraße im Bereich der Einmündung Geranienstraße sind durch einen Einzelbaumschutz vor Beschädigungen durch den Baustellenverkehr zu schützen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers (Baumschutzsatzung).
- Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften können im Fachbereich Stadt- und Umweltpflege, Bauaufsicht der Stadt Moers, Altes Rathaus, Rathausplatz 1, 47441 Moers, an jedem betrieblichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG), Friedrich-Heinrich-Allee 64-47473 Kamp-Lintfort, zu erfragen.
- Eine Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen.
- Das Gebiet des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Bundesautobahn BAB 57 und der Bahnhofstraße L 398 lärmverleat.

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.05.1980 (GV. NRW. S. 226), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG - NRW) vom 25.09.1995 (GV. NRW. S. 1028), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der z. Zt. gültigen Fassung.

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- Topografische Umrisslinie
- vorhandene Umrisslinie

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt der Stadt Moers hat am 10.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Moers, den 25.09.2015

Hohmann
Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Moers am 24.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Moers, den 25.09.2015

Kamp
Technischer Beigeordneter

Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellungen mit dem Liegen- schaftskataster und der Örtlichkeit zum wird bescheinigt.

Moers, den
Im Auftrag

Die geometrisch eindeutige Festlegung und Darstellung der städte- baulichen Planung wird bescheinigt.

Moers, den
Im Auftrag

Die Ziele, Zwecke und Auswirkungen dieses Bebauungsplanes sind der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.09.2015 im Amtsblatt der Stadt Moers in der Zeit vom 28.09.2015 bis einschließlich 16.10.2015 öffentlich dargelegt worden.

Moers, den 19.10.2015
In Vertretung

Kamp
Technischer Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt der Stadt Moers hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und dessen Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Moers, den

Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt

Der Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Moers in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden im Rathaus Moers, Verwaltungsgebäude 'Altes Rathaus', Rathausplatz 1, 47441 Moers beim Fachbereich Stadt- und Umweltpflege, Bauaufsicht während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Moers, den
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Moers hat am gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemäß § 2 (5) BekanntmVO wird bestätigt, dass Wortlaut und Zeichnung dieses Bebauungsplans mit dem Beschluss des Rates der Stadt Moers vom übereinstimmen und dass nach § 2 (2) und (3) BekanntmVO verfahren worden ist.

Moers, den

Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes ist am im Amtsblatt der Stadt Moers gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, und zwar mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Rathaus Moers, Verwaltungsgebäude 'Altes Rathaus', Rathausplatz 1, 47441 Moers beim Fachbereich Stadt- und Umweltpflege, Bauaufsicht während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht ausliegen kann.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Moers trat dieser Bebauungsplan in Kraft.

Moers, den

Der Bürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Anlage zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

STADT MOERS
Der Bürgermeister
FD 6.1 Stadtplanung und -entwicklung
Planentwurf: FD 6.1 Stadtplanung und -entwicklung