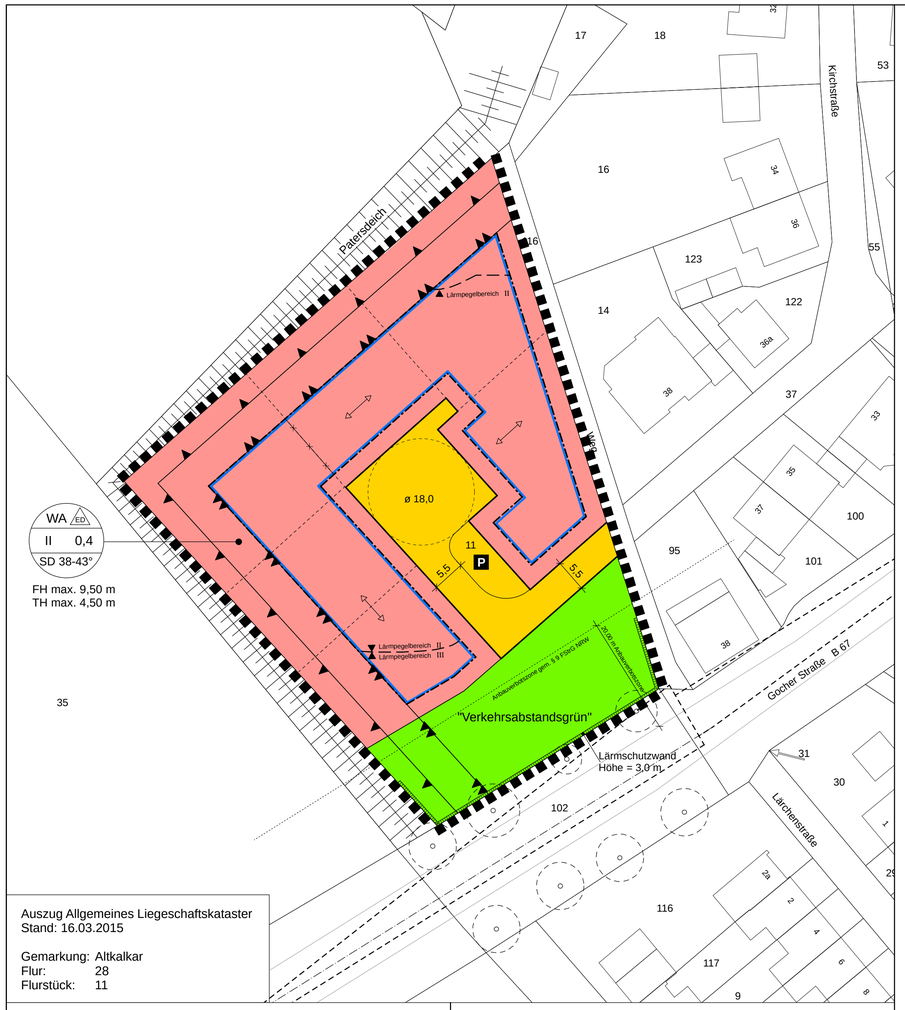


Auszug Allgemeines Liegeschaftskataster
Stand: 16.03.2015

Gemarkung: Altkalkar
Flur: 28
Flurstück: 11

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

FH max. — Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max. — Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

SCHUTZFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand, Höhe = 3,0 m, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Deichschutzzone I

Deichschutzzone II

Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Bäume

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

38 - 43° — Dachneigung

SD — Satteldach

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) sind nicht Bestandteildes
Bebauungsplanes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlage
Die Firsthöhe und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanalgen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

3.2 Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wohngebietes i.S.d. § 14 s. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Es ist eine 3 m hohe schallabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten.

5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Gocher Straße B 67 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
II	55 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Teil 1 und 2, Ausgabe Juni 2016 zu erfolgen. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Kalkar eingesehen werden.

In zum Schlafen geeigenten Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer o.ä.) innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigem Lüftungssystem vorzusehen.

Im Einzelfall können Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudeausgestaltung dauerhaft Außenpegel eines geringenen Lärmpegelbereiches auftreten. Bei Fenstern von Räumen, die der Schlafnutzung diesen und nachts mit einem Beurteilungspegel vom weniger als 45 dB(A) belastet sind, kann auf den Einbau von fensterumabhängigen Lüftungssystemem verzichtet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

1 DEICHSCHUTZZONE GEM. DSchVO

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten Deichschutzzonen I und II des Patersdeich (Schlafdeich) gemäß § 2 der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstiger Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf –Deichschutzverordnung (DSchVO). In den §§ 4 bis 5 DSchVO sind die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Verbote von Vorhaben nach den Zonen I und II geregelt. Genehmigungsanträge und Anträge auf Befreiung von Verboten sind bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 zu stellen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NRW i.V.m. gem. § 9 (4) BauGB)

1 DACHFORM:
Für den Hauptkörper sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38-43° zulässig. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachform und Dachneigung auszubilden.
Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn es sich um Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen handelt und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten ist.

2 DACHEINDECKUNG:
Alle Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen sowie Schiefer einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

3 DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER UND DACHEINSCHNITTE
Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgaube- bzw. Dachfensterscheibe liegen.
Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind unzulässig.
Wenn eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen wird, dürfen auf die Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

4 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG
Als Außenwandfläche von Wohngbäuden und Garagen sind zulässig:
Verblendungsmauerwerk in den Farbtönen Rot, Braun oder Weiß oder geputze oder geschlämmte Oberflächenflächen in weiß.
Kleinere Flächen (wie Giebeldreiecke oder Elemente zur Gliederung der Fassaden) können in anderem Material gefertigt werden.
Naturstein und Holz sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen, wobei Holz mit Lasuren behandelt werden kann.
Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

5 STELLPLÄTZE / GARAGEN / CARPORTS
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.
Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper. Darüber hinaus können Garagendächer und Carports begrünt und als Flachdach ausgebildet werden.
Zusammenhängende Garagen sind mit derselben Dachform und Dachneigung auszubilden.

6 VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für das Herstellen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen beansprucht werden.
Stützmauern sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante.
Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Natur- bzw. Bruchstein, mit Betonelementen aus einheitlicher Oberflächenstruktur oder als verputzte Mauerwände herzustellen.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, außerhalb der Deichschutzzone, sind zulässig:
- Sichtwände für Freisitze in einer Tiefe von höchstens 4 m ab Gebäudeaußenwand und einer Höhe bis zu 2,0 m,
- Pergolen in einer Höhe bis zu 2,0 m,
- Holzlatten- / Staketenzäune mit senkrechter Lattung, hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken in einer Höhe bis zu 1,8 m.

Innerhalb der Deichschutzzone sind für Einfriedungen Anträge auf Befreiung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kalkar und dem Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege, Puhlheim unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

3 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

4 HOCHWASSERSCHUTZ
Das Plangebiet liegt innerhalb eines vermerkten Hochwasser-Risikogebietes (HQ extrem) i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 HWG. Die genaue Abgrenzung ist unter www.ufo.nrw.de einzusehen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kalkar, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kalkar, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Kalkar, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Kalkar, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Kalkar, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Kalkar, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Kalkar, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kalkar, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten 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 zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

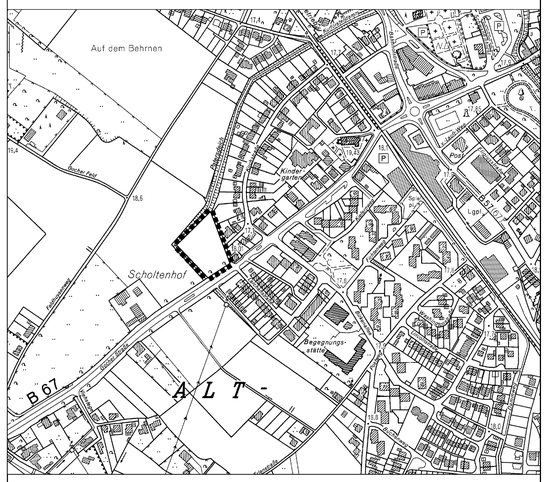
Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT KALKAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 088

„KIRCHSTRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.01.2018	Entwurf
PL^{GR}	60 x 87	
BEARB.	Ahn/Bo	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de