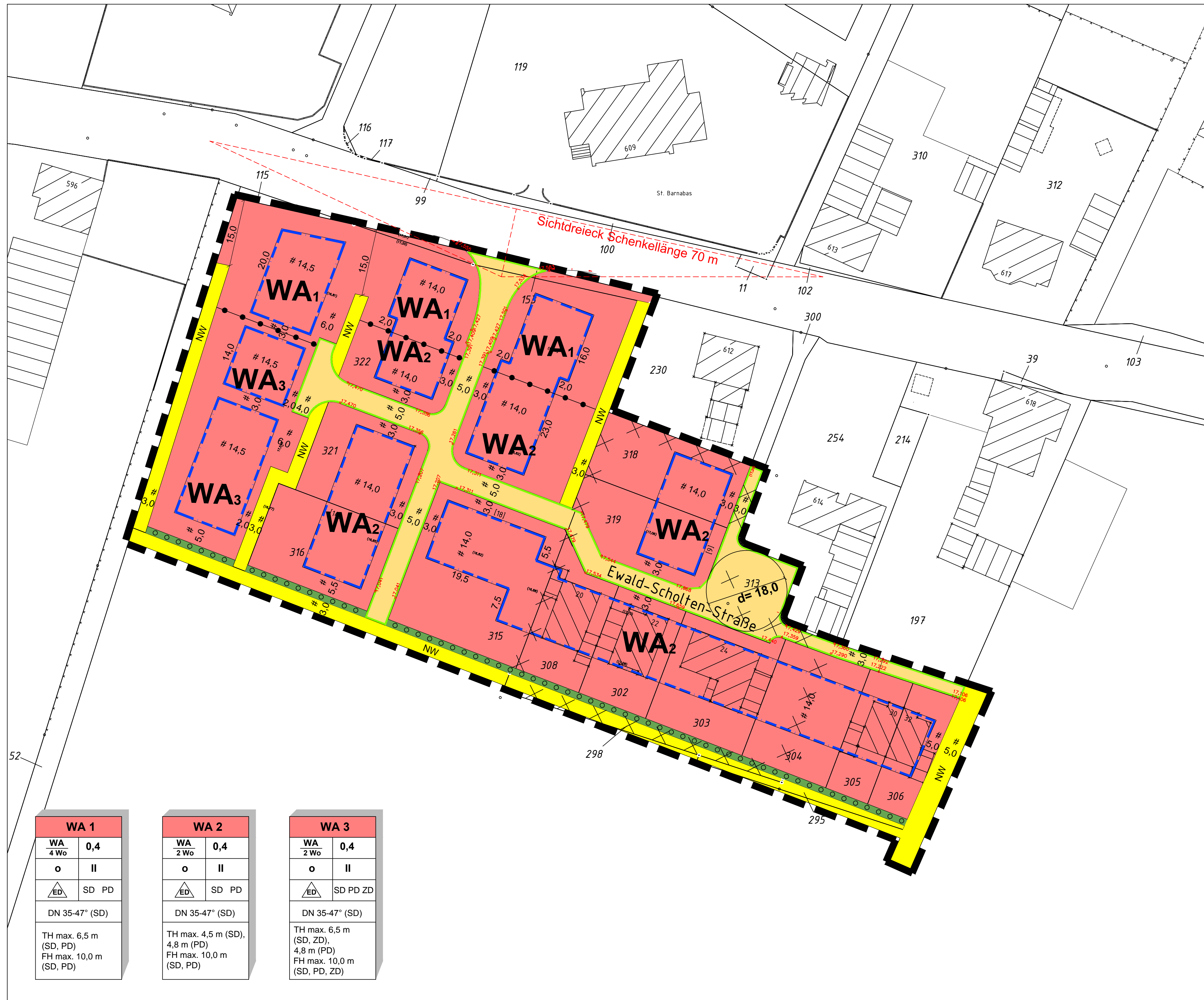


# Bebauungsplan Kalkar Nr. 076 - "Niedermörmter-Mitte" - 3. Änderung

# Stadt Kalkar



| WA 1  |       | WA 2   |       | WA 3   |          |
|---|-------|--|-------|--|----------|
| WA  | 0,4   | WA   | 0,4   | WA   | 0,4      |
| 4 Wo  |       | 2 Wo   |       | 2 Wo   |          |
| o   | II    | o  | II    | o  | II       |
| ED  | SD PD | ED   | SD PD | ED   | SD PD ZD |
| DN 35-47° (SD)                                    |       | DN 35-47° (SD)   |       | DN 35-47° (SD)   |          |
| TH max. 6,5 m (SD, PD)<br>FH max. 10,0 m (SD, PD) |       | TH max. 4,5 m (SD),<br>4,8 m (PD)<br>FH max. 10,0 m (SD, PD) |       | TH max. 6,5 m (SD, ZD),<br>4,9 m (PD)<br>FH max. 10,0 m (SD, PD, ZD) |          |

## 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 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente 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

## Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat am \_\_\_\_\_

ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Bewertung der Anregungen in der Sitzung des Stadtrates, gleichzeitig Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_

öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am \_\_\_\_\_

Rechtswirksamkeit am \_\_\_\_\_

Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan vom \_\_\_\_\_ mit dem Titel \_\_\_\_\_

im Maßstab 1:500 ausgefertigt: Kalkar, den \_\_\_\_\_

Dr. Schulz, Stadt Kalkar  
Die Bürgermeisterin

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

Planverfasser:

Kalkar, den

STADT KALKAR  
Die Bürgermeisterin

## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

|      |   |
|------|---|
| WA   | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                 |
| WA   | Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude |
| 2 Wo |   |

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. z.B. 10,0 m | Firsthöhe              | als Höchstmaß |
| TH max. z.B. 6,5 m  | Traufhöhe              | als Höchstmaß |

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

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| — | Baugrenze                         |
| o | Offene Bauweise                   |
| △ | Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

|   |                         |
|---|-------------------------|
| — | Straßenverkehrsflächen  |
| — | Straßenbegrenzungslinie |

Ausbauhöhen gemäß Straßen-  
ausbauplanung in Meter über NN

|        |            |
|--------|------------|
| 17,000 | Ausbauhöhe |
|--------|------------|

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

|    |   |
|----|---|
| NW | Mulde zur Ableitung von Niederschlagswasser |
|----|---|

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

|   |  |
|---|--|
| — | Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
|---|--|

## Sonstige Planzeichen

|   |   |
|---|---|
| — | Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
| — | Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)   |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) |

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| —       | Gebäude lt. Kataster        |
| —       | Bestehende Flurstücksgrenze |
| —       | Bestehende Flurstücksnr.    |
| (17,08) | Höhenlage ü. NHN (Bestand)  |

## Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

|   |  |
|---|--|
| Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) | Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) |
| SD Satteldach                                   | SD: 35° - 47°                                      |
| ZD Zeltdach                                     |  |
| PD Pultdach                                     |  |

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

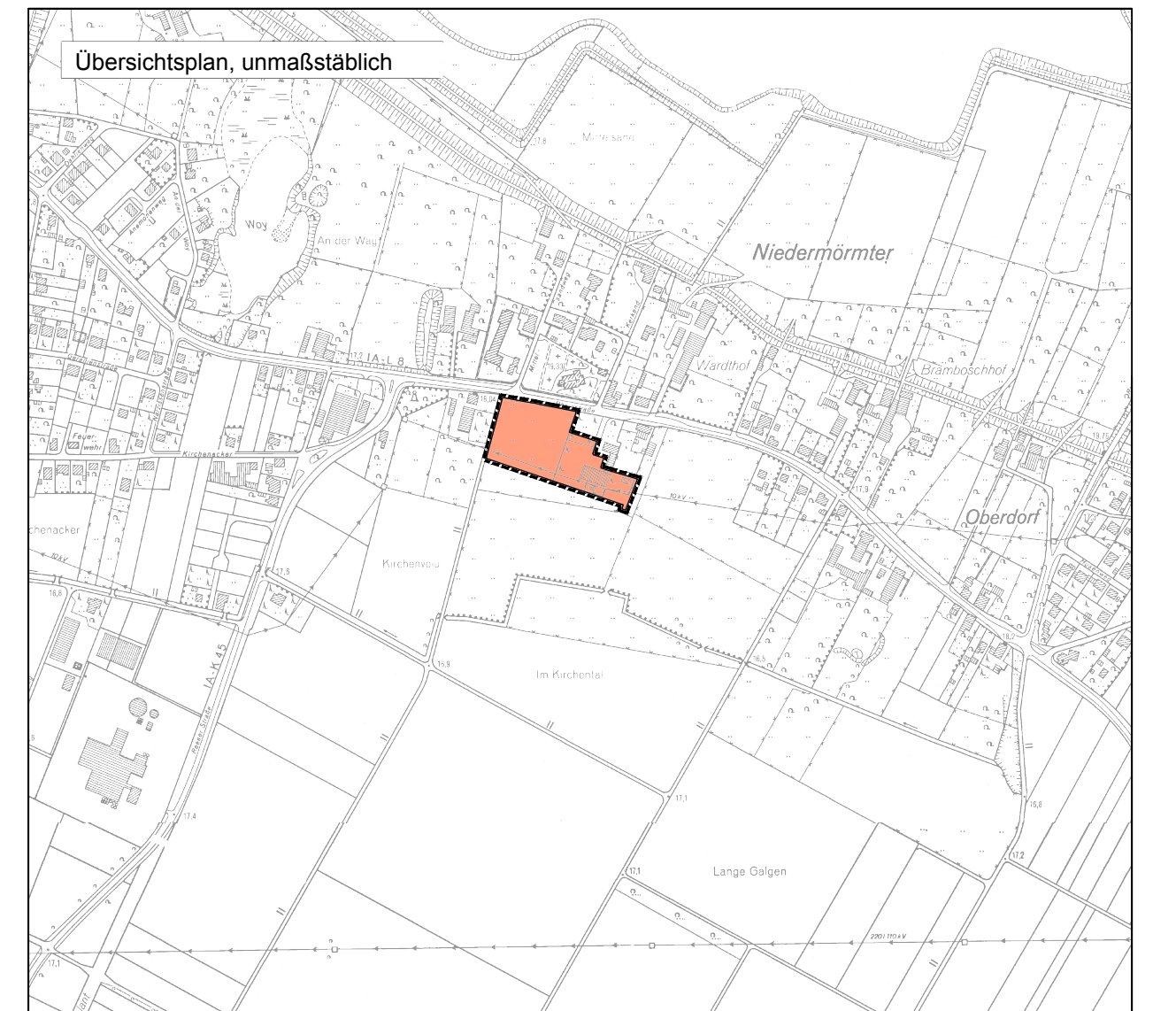
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
    - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Ausnahme zulässig sind:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen
  - Nicht zulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Garagen, Carports (überdeckte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straßenbegrenzungslinie) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden. Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
  - Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m Brutto-Raumhöhe zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet sind die in der Verkehrsfache festgesetzten Höhen über NNH. Grundstückszugehörige sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.
    - Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NNH und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Innenseite des Außenmauerwerkes. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NNH und dem obersten Gebäudeabschluss (First). Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.
- Niederschlagswasserbeseitigung
  - Gemäß § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) ist das gesamte Niederschlagswasser von den Privat- und Verkehrsflächen über Rinnen und Mulden in einen öffentlichen Regenwasserkanal (Graben) abzuleiten und von dort in den Molkereigraben (Gewässer Nr. 6460) ortsnah einzuleiten.

## Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 86 BauO NRW (Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen) wird festgesetzt, dass doppelte Grenzgeränge einheitlich zu gestalten sind. Insbesondere sind sie mit gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung, gemeinsamem Dachfirst, einheitlicher Dachabdeckung und gleicher Fassadengestaltung zu errichten. Sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Ausnahmen zugelassen werden.

## Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Alle Zahlenwerte der Legende sind als Beispiele zu verstehen. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins und wird durch den Bandbereich vor Überschwemmungen geschützt.
- Alle Materialien, die im Tief- und Erdbau eingesetzt werden (Unterbau, Oberbau, Tragschichten) und nicht im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Planbereichs umgelagert wurden, müssen die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Richtlinie Boden (Stand 2004) einhalten. Auf Anforderung ist die Qualität des Materials in geeigneter Weise der zuständigen Behörde zu belegen. Sofern anderes Material zum Einbau vorgesehen ist, muss dazu vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Umweltbehörde des Kreises Kleve eingeholt werden.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Bei Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Ein Teil des Plangebietes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Kalkar und das Umweltamt des Kreises Kleve hiervon umgehend zu unterrichten.



**STADT KALKAR**  
Bebauungsplan Kalkar Nr. 076  
"Niedermörmter-Mitte"  
3. Änderung

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 06/2018

M 1:500

StadtUmbau