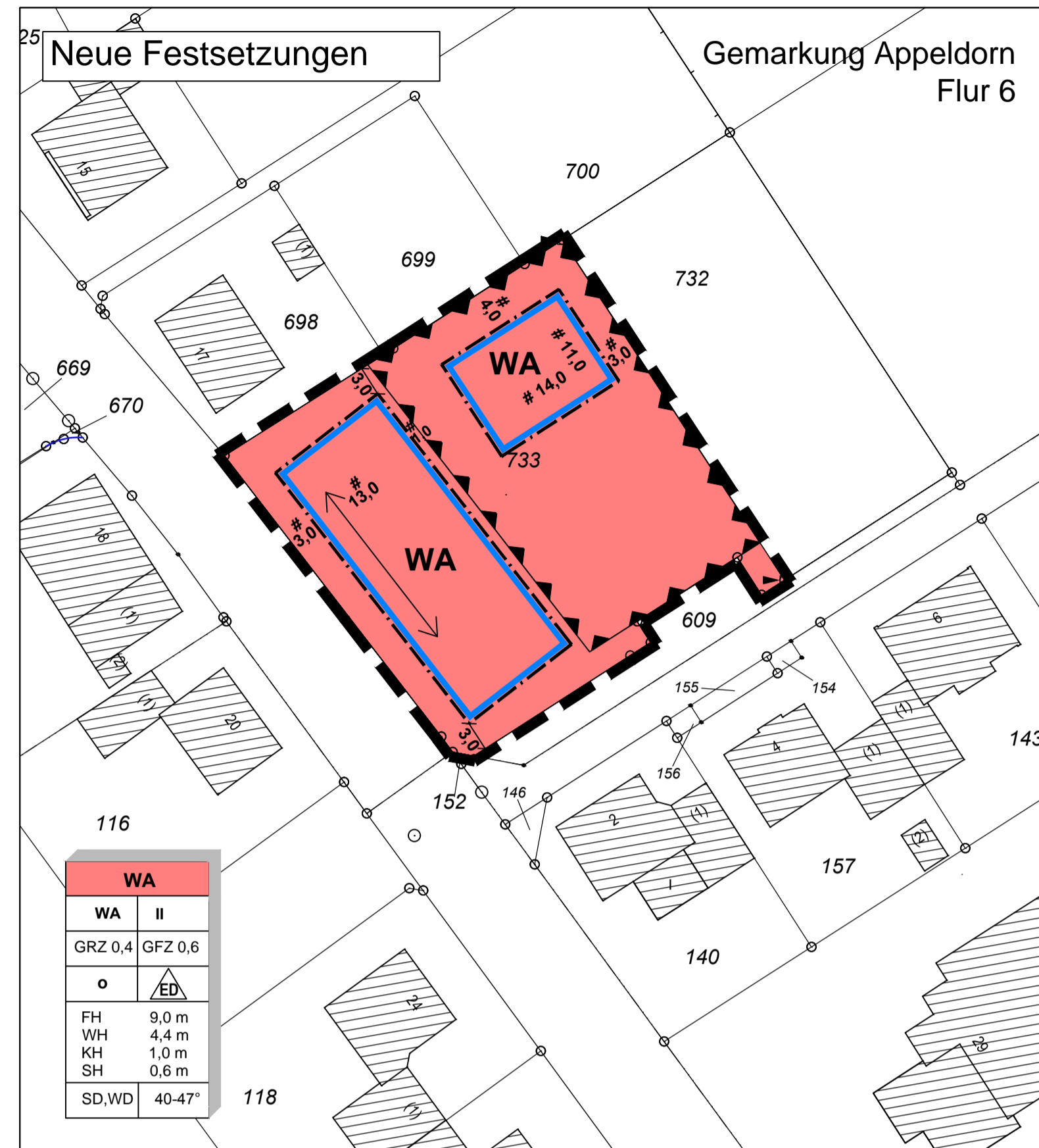
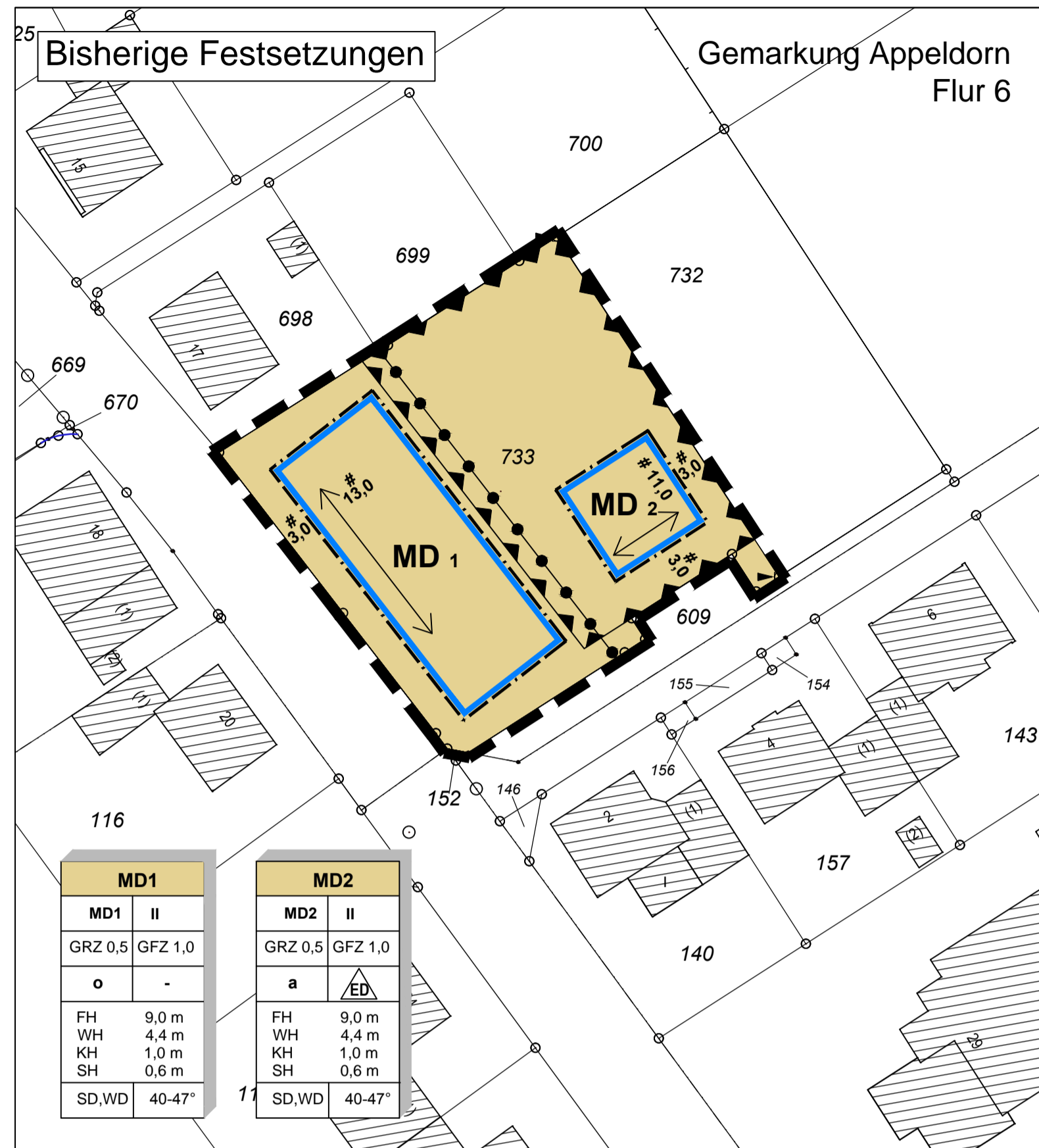


# Bebauungsplan Nr. 063 - Appeldorn-Ost, 6. Änderung

# Stadt Kalkar



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
FH 9,0 m	Firsthöhe	als Höchstmaß
WH 4,4 m	Wandhöhe	als Höchstmaß
KH 1,0 m	Höhe Kniestock	als Höchstmaß
SH 0,6 m	Sockelhöhe	als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung Längsachse)

## Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer

## Aufstellungsverfahren

- Aufstellungsbeschluss Stadtrat am \_\_\_\_\_
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am \_\_\_\_\_
- Vorstellung der eingegangenen Anregungen sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats 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 Bürgermeisterin

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Übernahme von ALK-Daten des Kreises Kleve. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kalkar, den \_\_\_\_\_

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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 zuletzt geänderten Fassung.
- Bodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten 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 zuletzt geänderten Fassung.
- §§ 7 und 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Planverfasser:

Kalkar, den \_\_\_\_\_

STADT KALKAR Die Bürgermeisterin

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
 

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

  - Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Als Höhenlage der Verkehrsfläche gilt die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Firstes oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Höhe des Kniestocks - KH - gilt das Maß von der Höhe des Fertigfußbodens im höchsten Normalgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. (Die Höhe des Kniestocks ist Teil der Wandhöhe.)

Als Sockelhöhe - SH - gilt das Maß von der Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. (Die Sockelhöhe ist Teil der Wandhöhe.)

Fallt oder steigt das Gelände von der Höhenlage der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist die zulässige Wandhöhe um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Die Stellung der baulichen Anlagen ist als verbindliche Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper festgesetzt. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind davon unberührt.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz))
 

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Innerhalb des Geltungsbereichs der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros, Praxen) an der Nordwest-, Nordost- und Südostfassade entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III.

Zusätzlich sind in denjenigen in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer), die ausschließlich Fenster an der Nordostfassade mit Blick auf die Vynener Straße haben, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen. Auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn jeder in der Nacht genutzte Aufenthaltsraum (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) mindestens ein Fenster an den von der Vynener Straße abgewandten Gebäudefassaden hat.
- Angpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 500 m<sup>2</sup> ist in den rückwärtigen Hausgärten pro Grundstück jeweils ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Anstelle eines großkronigen Laubbaums können zwei Obstbaum-Hochstämmen regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.

Bei einer Grundstücksgröße über 500 m<sup>2</sup> sind in den rückwärtigen Hausgärten zwei einheimische großkronige Laubbäume oder vier Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen.

## Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NW)

- Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen
  - Dachform und Dachneigung
 

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.
  - Dacheindeckung
 

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Dunkelbraun oder Anthrazit mit dauerhaft nicht-glänzender Oberfläche auszuführen.
  - Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte
 

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen.
  - Fassaden- und Wandgestaltung
 

Die Außenwandflächen von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind entweder in Mauerwerk oder in Holz zu erstellen.

Das Mauerwerk ist entweder in rotem oder braunem Ziegelmauerwerk herzustellen oder zu verblenden. Das Verbindungsmauerwerk kann auch in Weißtönen geschlämmt, aber nicht geputzt werden. Kleinere Flächen (wie Giebelreiecke) können auch in anderem Material gefertigt werden.

Holzfassaden sind allseitig einheitlich in vertikal oder horizontal angeordneten Bekleidungen aus parallel besäumten Brettern, Profibrettern mit Schattennut oder genuteten Brettern herzustellen, die entweder eine sägeraue oder gehobelte Oberfläche haben. Andere mechanische Oberflächenbehandlungen sowie Blockhausschalungen und Holzschindeln sind unzulässig.

Die Eckausbildungen bei vertikaler Bekleidung sind wie unter Ziffer 1.1 und 1.2, bei horizontaler Bekleidung wie unter Ziffer 2.1 und 2.2 im Anhang 2 zum Originalplan dargestellt auszuführen. (Eckausbildungen mit vorstehenden Bauteilen wie unter Ziffer 1.3, 1.4, 2.3 und 2.4 im Anhang 2 zum Originalplan dargestellt sind unzulässig.)

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukten, künstlichen Materialnachbildungen (Imitationen) sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.
  - Farbgebung
 

Als Farben für die Außenwände geschlämmter Fassaden sind Weißtöne zulässig. Holz und Naturstein sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen, wobei Holzfassaden mit Lasuren behandelt werden können. Unzulässig sind insbesondere glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke und Ölfarben.
  - Fensterformate
 

Fenster müssen senkrecht stehende Formate haben. (Die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite.)

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate gebildet werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Scheiben durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein.
- Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
  - Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten
 

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.
  - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 

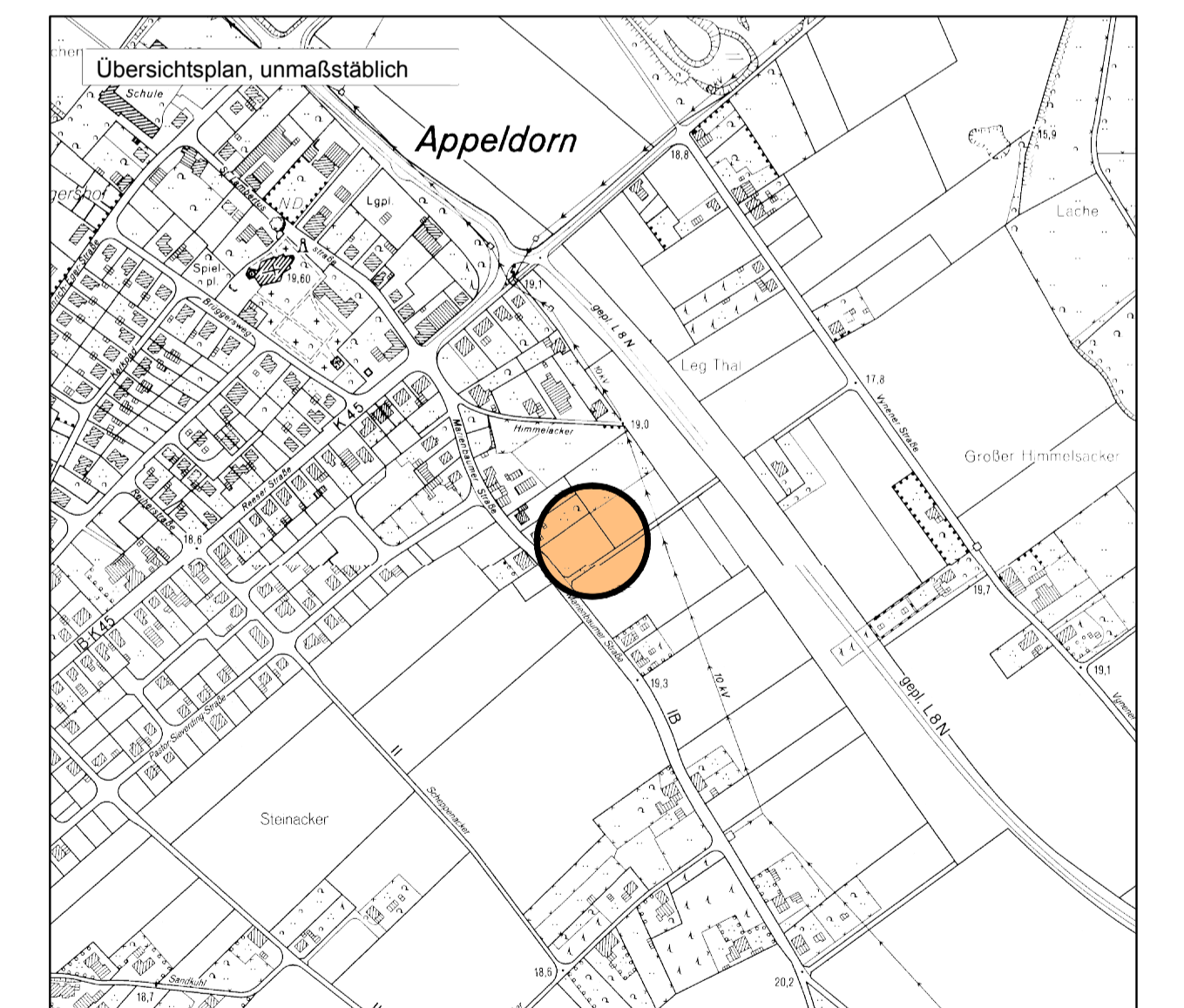
Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.


2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen das Herstellen von Arbeits- oder Lagerflächen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen  
Straßen- und hofseitig sind zulässig:  
Einfriedungen aus Mauerwerk, verputztem Mauerwerk und aus Holzlatzen-/Staketenzäunen mit senkrechter Lattung.  
Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.  
Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:  
Holzlatzen-/Staketenzäune mit senkrechter Lattung, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, Hecken. Die Höhe der rückwärtigen Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten.

## Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05) ausgeführt werden.  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“.  
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.  
Ausgehend von der Vynener Straße treten erhöhte Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm zur Zeit der Zuckerrübenreife auf (siehe Begründung zum Bebauungsplan).  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmündungen. 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

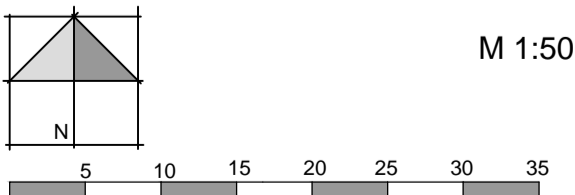




**STADT KALKAR**  
Bebauungsplan Nr. 063 -  
"Appeldorn Ost", 6. Änderung  
Gemarkung Appeldorn, Flur 6

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Stand:	Satzung / 06/2017
M 1:500	



**StadtUmBau**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umwelplanung - Bauwesen  
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10  
D - 47623 Kalkar  
Tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
www.stadtbau-bau-gmbh.de