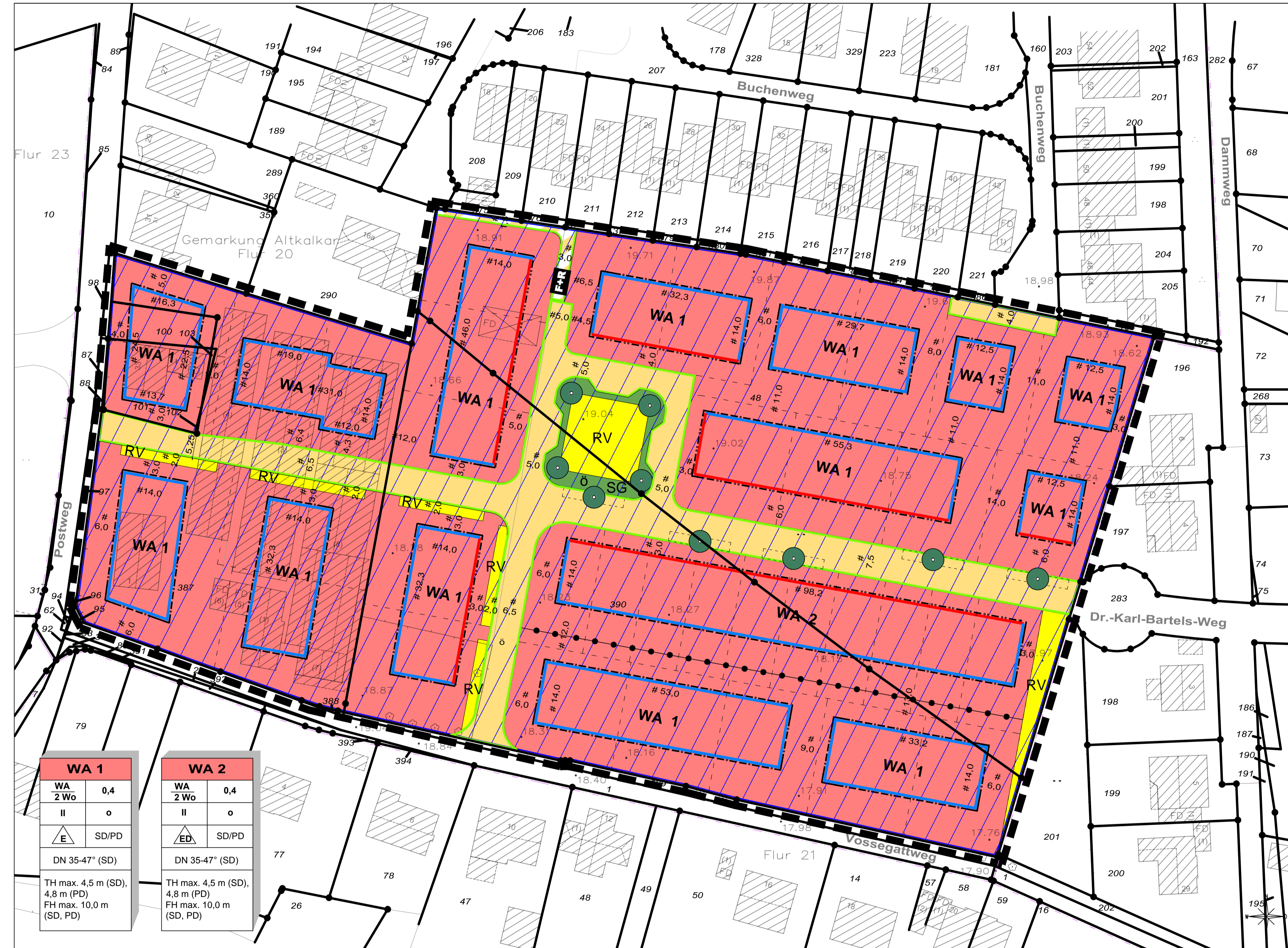


Bebauungsplan Kalkar Nr. 075 - "Calcarberg"

Stadt Kalkar



WA 1	WA 2
WA 0,4	WA 0,4
II	II
△	△
SD/PD	SD/PD
DN 35-47° (SD)	DN 35-47° (SD)
TH max. 4,5 m (SD), 4,8 m (PD)	TH max. 4,5 m (SD), 4,8 m (PD)
FH max. 10,0 m (SD, PD)	FH max. 10,0 m (SD, PD)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Für Doppelhaushäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 260 m² festgesetzt. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 460 m² festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
 Garagen, Carports (überdachte 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 eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
 Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m² Brutto-Rauminhalt zulässig sind.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 3 + 18 BauNVO)**
 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (TH, FH) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie gemäß Straßenplanung festgesetzt - senkrecht gemessen in der Gebäudemitte (§ 16 BauNVO). Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan der Stadt Kalkar bzw. der Kottowski Ingenieurbürogesellschaft, Kalkar, zu entnehmen.
- Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NN und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Innenseite des Außenmauerwerkes. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NN und dem obersten Gebäudeschilddach (First).**
 Für Putzflächen gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand. Die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.**

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Höhe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die Höhe der Baugrundstücke ist an die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Im gesamten Plangebiet ist eine Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bis maximal 0,30 m zulässig; die Höhe der fertigen Garagenhöhe ist bis 0,30 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Fußbodens.
 Die Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie gemäß Straßenplanung - senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.
- Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)**
 7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 7.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 9 Klein- bis mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Das Pflanzgebiet muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m² aufweisen.
 Die Bepflanzung soll mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Obeliskum'	Kugelförmiger Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Crataegus laevi</i> 'Pauls Scarlet'	Rottorn 'Paul's Scarlet'
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tieturf'	Trauben-Kirsche 'Schloss Tieturf'
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Winter-Linde 'Erecta'

 Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualitätsanforderungen erfüllen: 'Alleebaum'; aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
 Die in der Pflanzzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (§ 91 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzulassen und damit schadlos zu beseitigen.
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Ein Regenwassergrundstücksanschluss in die öffentliche Abwasseranlage erfolgt nicht. Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden einzulassen. Die entsprechenden Bereiche sind zeichnerisch als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenversickerung festgesetzt.
 Technische Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept der Kottowski Ingenieurbürogesellschaft, Kalkar, zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Fassaden- und Wandgestaltung**
 Alle Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rot, braunem, grauem, anthrazitgrünem oder weißem Verputzwerkwerk, als helle Putzfassade oder als dunkel lasierte oder naturbelassene Holzfassade zu erstellen.
 Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.
 Naturstein ist in seiner natürlichen Oberfläche zu belassen.
 Holzfassaden dürfen nur in getrocknetem, nicht intenziv gebläutem Farbton ausgeführt werden. Die Behandlung mit Lasuren ist zulässig.
 Nicht zulässig sind Blockhäuser, keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.
- Dacheindeckung und Dachgestaltung**
 Zulässige Farben der Dacheindeckung sind dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit. Die Dacheindeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünter Dächer und der Solaranlagen - in einheitslichen Material zu erfolgen, nicht hochglänzend. Eindeckungen, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.
 Zulässig sind ausschließlich die Dachformen, die in der Nutzungsschablone festgesetzt sind.
- Dachaufbauten, Dachfenster und Dachneigungen**
 Dachaufbauten, Dachfenster und Dachneigungen dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbauten oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen.
 Aus dem First abgehängte Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 Wenn eine Dachfläche mit Dachneigungen versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachaufbauten oder Dachaufbauten angeordnet werden.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
 Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- Einfriedigungen**
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
 In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedigungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Sichtschutzlatten mit Kunststoffelementen sind nicht zulässig.
- Vorgärten**
 Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sind die Vorgärten als Grünfläche zu gestalten. Zugewungen zum Eingang ist eine Verriegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belagung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterialien zulässig.
- Notwendige Stellplätze**
 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind die erforderlichen Stellplätze anhand der Wohnungsgrößen nachzuweisen. Maßgeblich ist die Wohnfläche der jeweiligen Wohninheit. Für Wohnheiten mit einer Wohnfläche von weniger als 75 m² ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohnheiten mit einer Wohnfläche von 75 m² und mehr sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 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. 4,5 m Traufhöhe 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)**
 o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze Baulinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)**
 o Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 SG Straßenbegleitgrün
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Zweckbestimmung:
 F+R Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 RV Zweckbestimmung:
 Regenwasserversickerung

Sonstige Planzeichen

- Umgründung 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)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurgrenze
- Bestehende Flurnummer
- Höhepunkte ü. NN
- Baum (Bestand)
- Baum (geplant)
- mögliche Grundstückseinteilung (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebietes des Rheins außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG, aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQ100)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

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

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 Bodenentgriffen können Bodenmerkmale entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftragen archäologischer Bodenerde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodenmerkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Alle Materialien, die im Tief- und Erdbau eingesetzt werden (Unterbau, Oberbau, Tragstrukturen) und nicht im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Plangebietes umgelagert werden, müssen die Zuordnungswerte 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 Kreis 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 23. Februar durchzuführen. Als Hilfsmittel für Gebäudebrüter können an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden.
 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Beleuchtung im Bereich der Gebäudebrüter zu vermeiden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehözen ist zu unterlassen.
 Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abbruch- bzw. Gründungsarbeiten oder anderweitiger erheblicher Baumaßnahmen während der Hauptbrutphase bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren geschuldet. Arbeiten im direkten Umfeld des Plangebietes sind zu vermeiden. Während der Bauphase sind die Baustellenarbeiter vorzunehmen. Nützliche Baustätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sollte von dieser Regelung abgewichen werden und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit erfolgen, sind die Gebäude im Plangebiet vor Beginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf möglichen Besatz mit Fledermäusen und/oder Gebäudebrütern zu kontrollieren, um ein Auslösen des Totungs- und Verletzungsverbotes zu vermeiden. Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle zu ersetzen, um die Funktion des Plangebietes als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten.

Aufstellungsverfahren

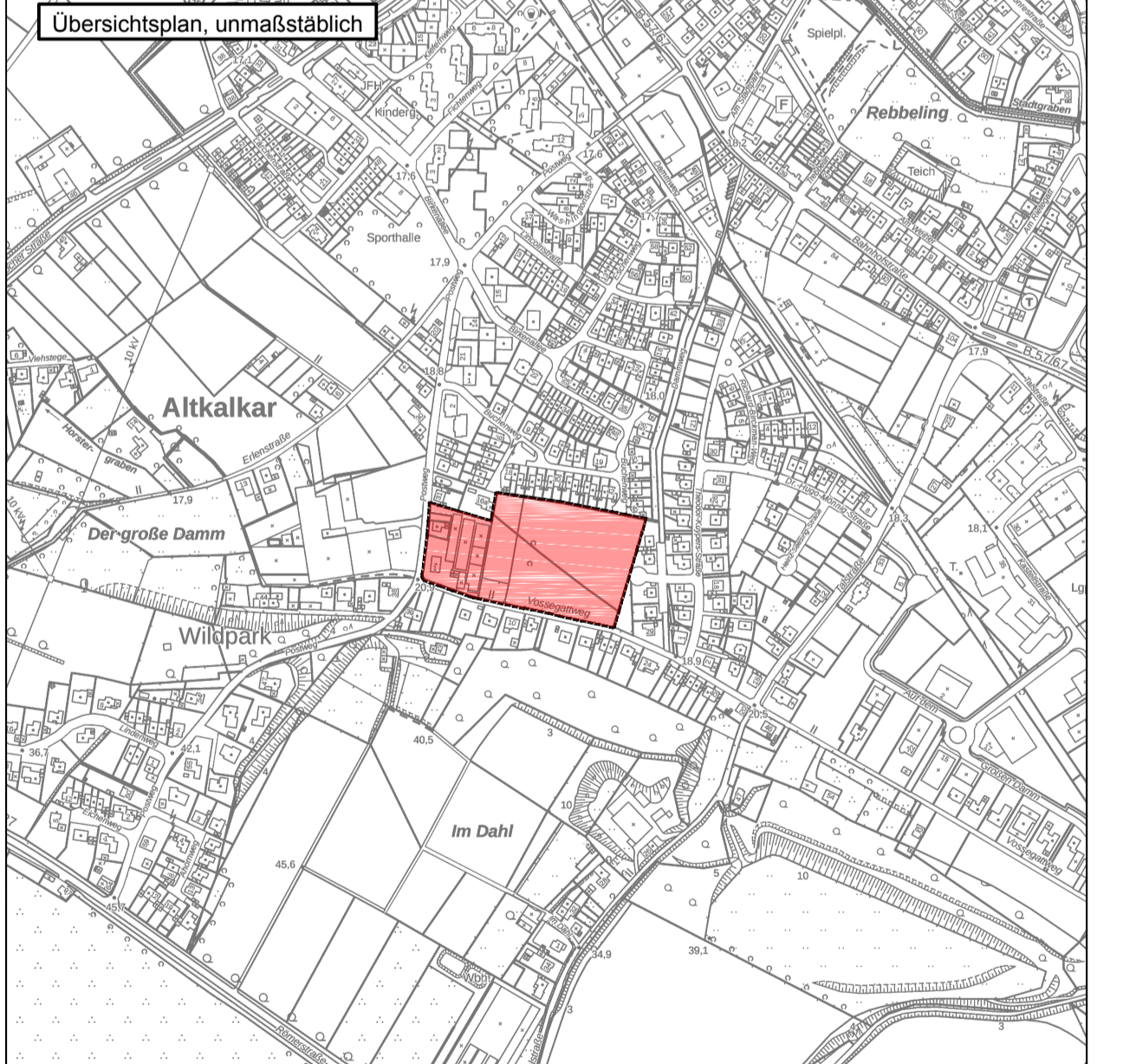
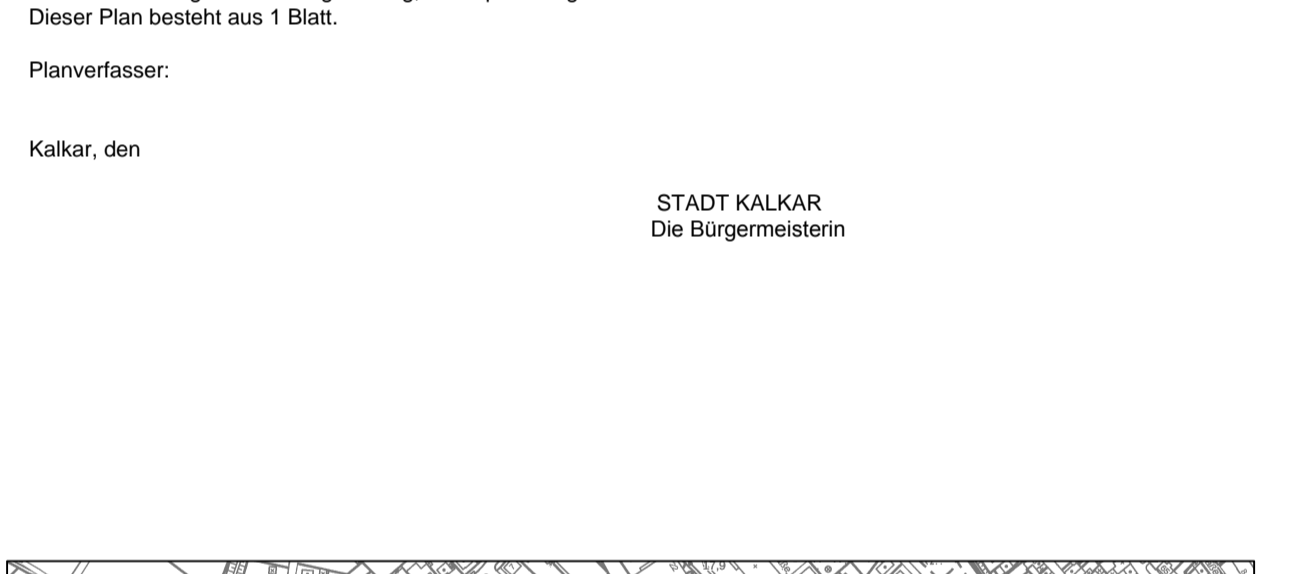
- Aufstellungsbeschluss Stadtrat am _____
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom _____ bis _____
- Vorstellung der eingegangenen Anregungen sowie Entwurfs- und Auswahlschluss des Stadtrates 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

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichnungsverordnung (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
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist. Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.
- Planverfasser:



STADT KALKAR
 Bebauungsplan Kalkar Nr. 075
 "Calcarberg"
 Gemarkung Altkalkar, Flur 20

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Jahnke

Phase/Stand: 07/2019

M 1:500

StadtUmBau
 StadtUmBau GmbH
 Basillikastraße 10
 D - 47623 Kvelaer
 F. +49 (0)2832 / 97 29 29
 F. +49 (0)2832 / 97 29 00
 info@stadtumbau-gmbh.de
 www.stadtumbau-gmbh.de