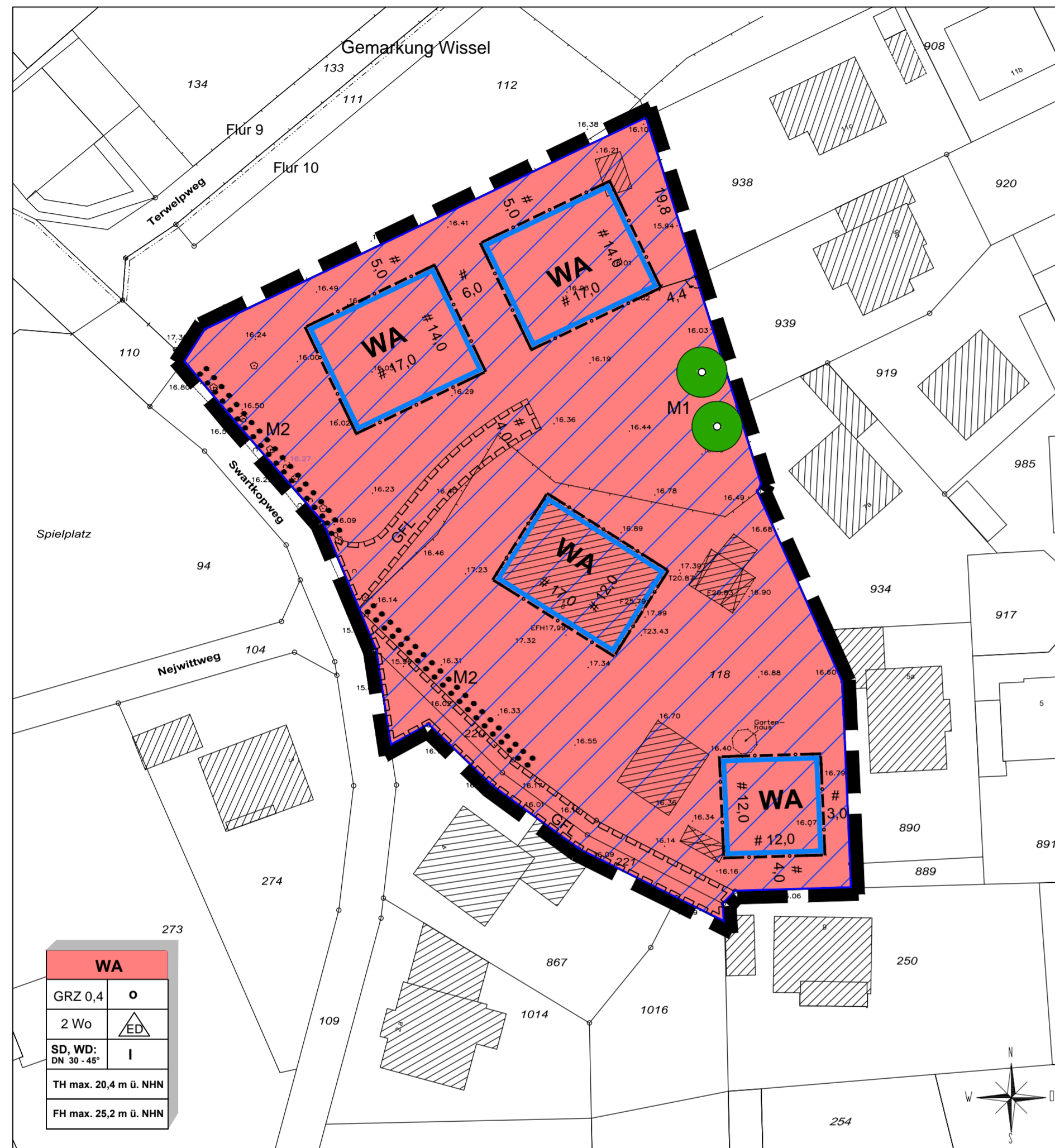


Bebauungsplan Nr. 095 - "Swartkopweg"

Stadt Kalkar



Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat	am _____
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am _____
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom _____ bis _____
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom _____ bis _____
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

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Baum (geplant)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Verortung der Maßnahmen (s. textliche Festsetzungen 6.1 bis 6.2)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnrmer
- Höhenlage ü. NHN (Bestand)
- Baum (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	30 - 45°
WD Walmdach	

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (ab HQ10) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein

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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- 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 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig sind.
- Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zum Deichfuß im Bereich des Flurstücks 112 in der Flur 10 der Gemarkung Wissel ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)**
4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
4.1.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von 25,2 m über NHN festgesetzt.
4.1.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) von 20,4 m über NHN festgesetzt.
4.1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Firsthöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.
4.2 Ausschluss von Kellergeschossen (§ 16 BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist der Bau von unterkellerten baulichen Anlagen nicht zulässig. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich auf dem jeweiligen Baugrundstück keine Bodendenkmäler befinden.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))**
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 einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden ggf. gegen durchlässigen Boden auszutauschen.
- Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. (M1)
Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Eisrijk' Feld-Ahorn (Gestaltung als Kopfbaum)
Malus silvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Salix alba Salweide (Gestaltung als Kopfbaum)
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt und die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden.
6.2 Die mit der Signatur gekennzeichnete Hecke und Baumreihe im Westen des Plangebietes ist zu erhalten sowie in Form und Standort während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen und bei Abgang wertig gleich zu ersetzen. (M2)
6.3 Im Plangebiet sind an den neu anzupflanzenden Bäumen 3 Nistkästen für Singvögel anzubringen.
6.4 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.
6.5 Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Das Plangebiet liegt südlich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 165. Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal. Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdgriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen.
- Alle Materialien, die im Tief- und Erdbau eingesetzt werden (Unterbau, Oberbau, Tragsschichten) und nicht im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Planbereichs umgelagert wurden, müssen die Zuordnungswerte 20 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 es Klevie eingeholt werden.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Kalkar unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauaufbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den 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 insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Alt-Wissel vom 23.08.1988, zuletzt geändert am 21.12.1993.

Rechtsgrundlagen

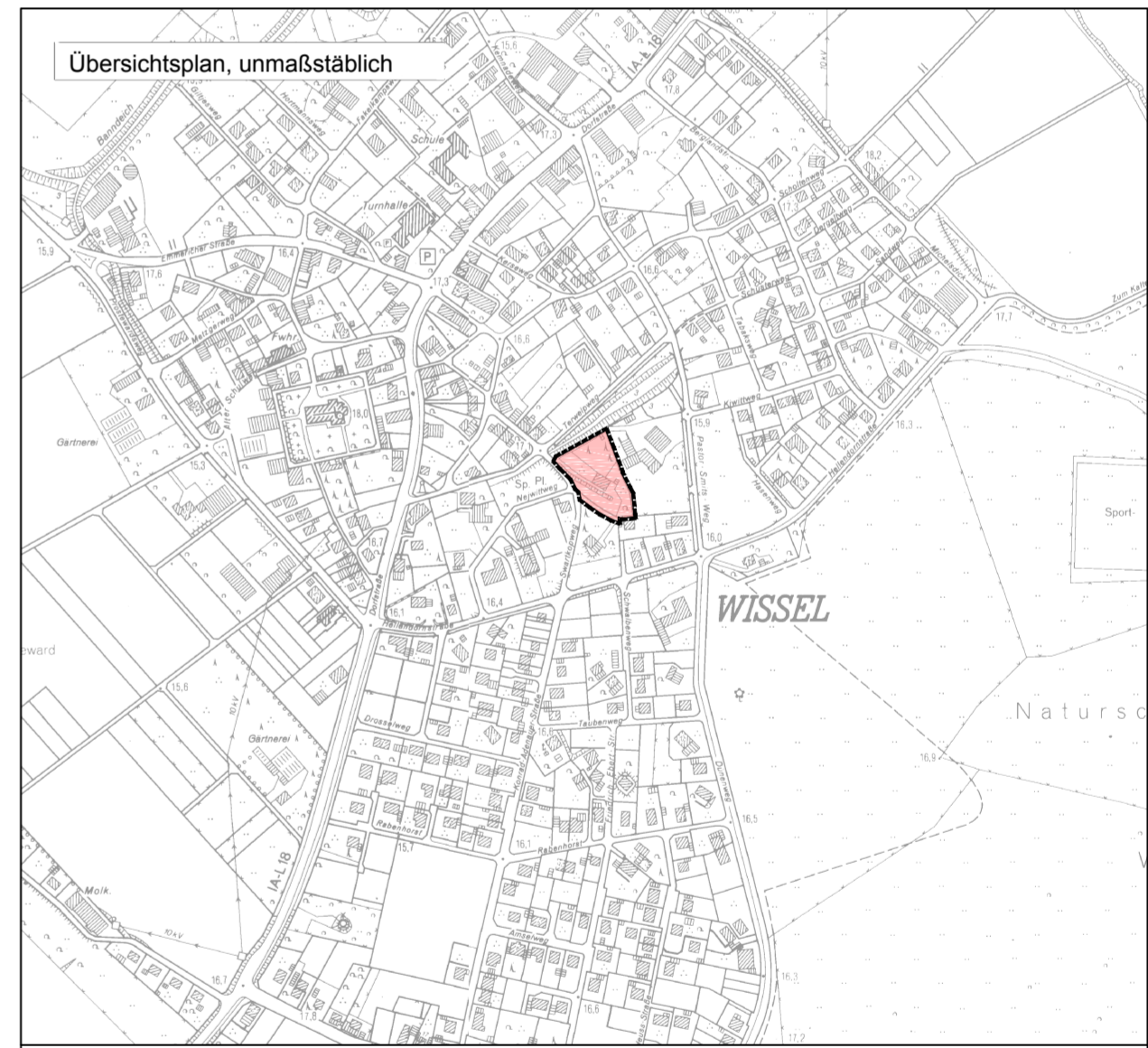
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenerverordnung 1990 (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 (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:

Kalkar, den _____

STADT KALKAR
Die Bürgermeisterin



STADT KALKAR
Bebauungsplan Nr. 095
"Swartkopweg"
Gemarkung Wissel, Flur 10

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Jahnke
Phase/Stand: Entwurf / 02/2020



StadtUmBau
Basilikastraße 10
D - 47623 Kavelaer
Tel. +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de

