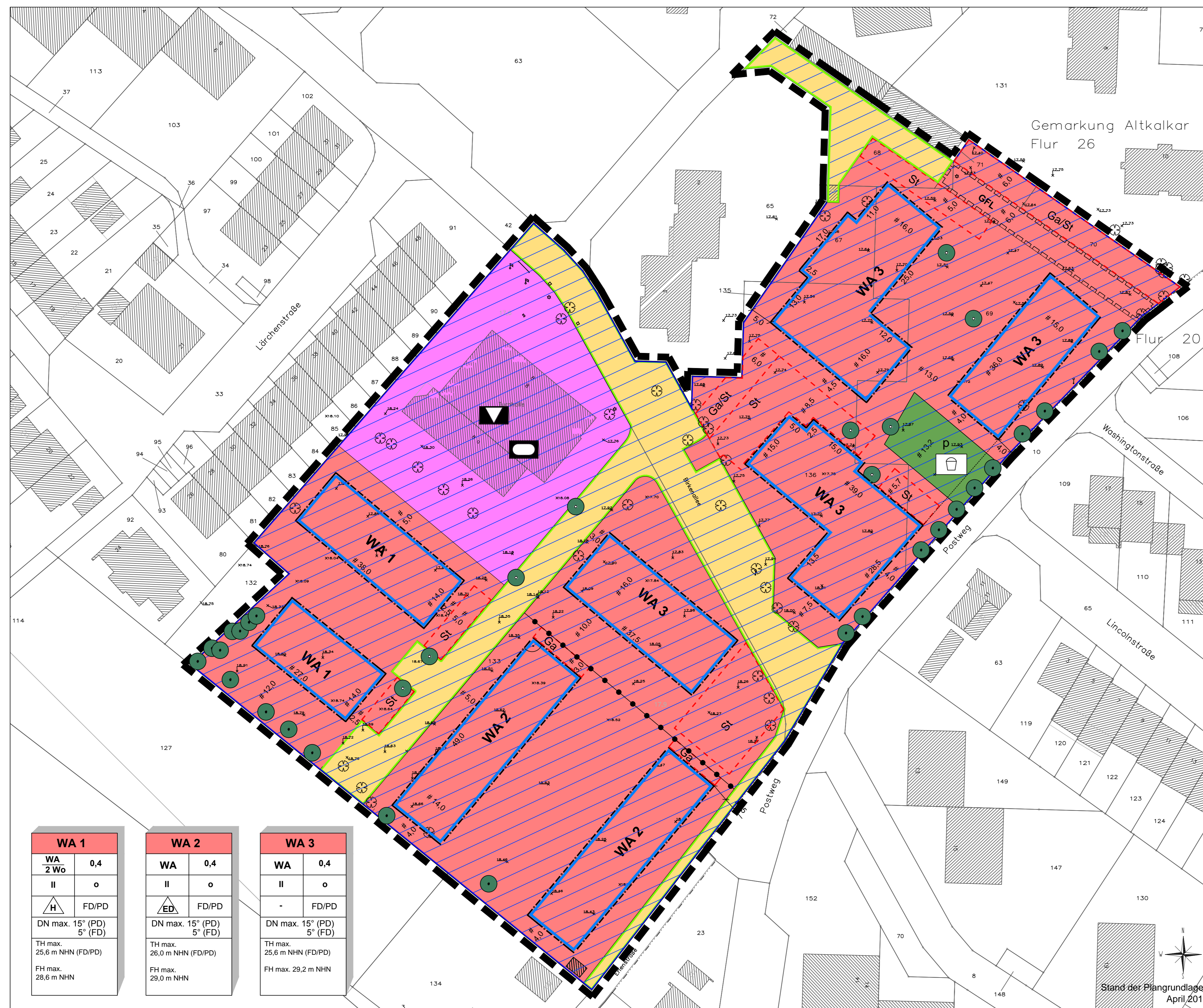


Bebauungsplan Nr. 099 - "Wohnbaugebiet Birkenallee"

Stadt Kalkar



WA 1	WA 2	WA 3
WA 2 Wo	WA II	WA II
0,4	0,4	0,4
FD/PP	FD/PP	FD/PP
DN max. 15' (PD) 5' (FD)	DN max. 15' (PD) 5' (FD)	DN max. 15' (PD) 5' (FD)
TH max. 26,0 m NfN (FD/PP)	TH max. 26,0 m NfN (FD/PP)	TH max. 26,0 m NfN (FD/PP)
FH max. 28,6 m NfN	FH max. 29,0 m NfN	FH max. 29,2 m NfN

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 **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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Behältergewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind:
- Garagenbetriebe und
- Tankstellen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch eingetragene Fahrradstellflächen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und straßenbegleitender Geh-/Fußwege) zulässig. Hierin sind eingebaute oder begrünete Standplätze für Abfallbehälter ausgenommen.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 + 16 BauNVO)**
4.1 Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für den Bereich WA 1 von 26,0 m über Normalhöhennull bei Flach- und Putzflächen und den Bereich WA 2 von 26,0 m über Normalhöhennull bei Flach- und Putzflächen und den Bereich WA 3 von 29,2 m über Normalhöhennull.
4.2 Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe) festgesetzt für den Bereich WA 1 von 26,0 m über Normalhöhennull bei Flach- und Putzflächen und den Bereich WA 2 von 26,0 m über Normalhöhennull bei Flach- und Putzflächen und den Bereich WA 3 von 29,2 m über Normalhöhennull.
4.3 Für Putzflächen gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand. Die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Firsthöhe der Firsthöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelfestsetzung entspricht die Oberkante der Firsthöhe der Firsthöhe des Staffelfestsetztes.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Im gesamten Plangebiet ist eine Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens bis maximal 0,30 m zulässig, die Höhe der fertigen Geländeoberfläche ist bis 0,30 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Kunststoff-, eloxierte Metallbohle- oder sonstiger glänzender Baustoffe sowie glänzender oder reflektierender Anstriche.
- Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)**
6.1 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.
6.2 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 9 klein- bis mittelgroße Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Das Pflanzmaß muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m³ aufweisen.
Die Befestigung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Esikj' Feld-Ahorn 'Esikj'
Acer platanoides 'Columnare' Kugelaform 'Globosum'
Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
Crataegus laev. 'Pauls Scarlet' Rötst. 'Paul's Scarlet'
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus 'Schloss Tieturf' Trauben-Kirsche 'Schloss Tieturf'
Sorbus aucuparia Vogelebeere / Eibenschne
Tilia cordata 'Ereita' Winter-Linde 'Ereita'
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 'Allebaum', aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 18-20 cm StH.
6.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (§ 81 a LWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
Die auf den festgesetzten privaten Flächen anfallende, nicht schnell versickernde Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnik 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über Mädeln in das Grundwasser einzuleiten und dort schneefrei zu belegen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Ein Regenwasserrücklaufschlüssel an die öffentliche Abwasseranlage erfolgt nicht.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Fassaden- und Wandgestaltung**
Alle Außenwände der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rot, braunem, anthrazitfarbigem oder weitem Verbundwerkstoff oder als Putzfläche zu erstellen. Kleinerer Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden. Naturstein und Holz sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen, wobei Holz mit Leinwand 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.
- Dachdeckung und Dachgestaltung**
Zulässige Farben der Dachdeckung sind dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit. Die Dachdeckung der Gebäude hat - mit Ausnahme der begrünter Dächer und der Solaranlagen - in einheitlichen Material zu erfolgen, nicht hochglänzend. Einkundungen, die andere Bauteile vorstehen (mit Ausnahme), sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich die Dachformen, die in der Nutzungsbeschreibung festgesetzt sind.
- Dachaufbauten, Dachfenster und Dachschneitte**
Dachaufbauten, Dachfenster und Dachschneitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Traufbreite der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbauten oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgaube- bzw. Dachfensterbreite liegen. Aus dem First abgeschnepte Dachgauben sind nicht zulässig. Wenn eine Dachfläche mit Dachschneitten versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**
Abfallbehälter und Müllbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- Einfriedungen**
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Sichtschutzelemente mit Kunststoffelementen sind nicht zulässig.
- Vorgärten**
Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Sie auf den Anteil der notwendigen Einfriedung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die Flächen Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial zulässig.
- Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern**
Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farben zu verwenden. Die Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in einheitlicher Bauteile und mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu bauen.

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. Firsthöhe als Höchstmaß
TH max. 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)**
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
- 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. 8 BauGB)**
Erhalt Baum
Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Zweckbestimmung:
St = Stellplatz
Ga = Garagen
- 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurgrenze
- Bestehende Flurnummer
- Höhepunkt u. NfN
- Baum (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (Hochstern) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG, aus EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte des BfN

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

- | | |
|---|--|
| Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) | Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| PD Putzdach | PD max. 15' |
| FD Flachdach | FD max. 5' |

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

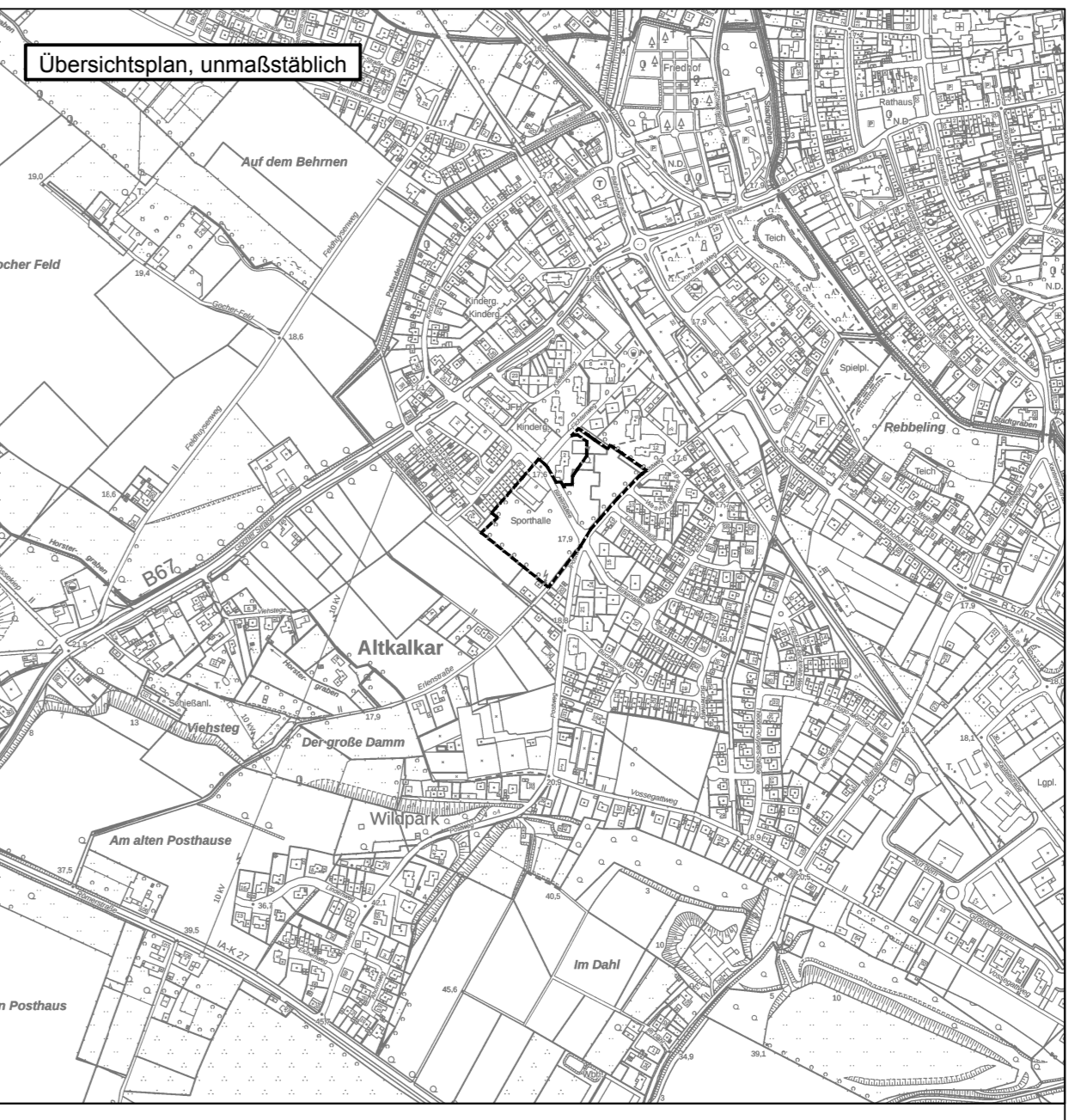
- Alle Zahlenwerte der Legende sind als Beispiele zu verstehen. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Bei Bodenvergriffen können Bodenvergriffe entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW und verwiesenen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Kreisarchiv für Bodendenkmäler, Außenstelle Kalkar, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Erdbelegstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Alle Materialien, die in Tief- und Einbau eingesetzt werden (Unterbau, Oberbau, Tragstrukturen) und nicht im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Planbereichs umgelagert wurden, müssen die Zuordnungswerte ZD 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.
- Der Plangebietbereich liegt innerhalb eines Bombenbaugebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis in 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Tatsachen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von in den Boden eingefriedenen Baumaßnahmen zu einer Befreiung der Kampfmittelräumung entsprechend Sonderregelung verpflichtet. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumung zu verständigen.
- Zum Schutz der Bevölkerung sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 31. Februar durchzuführen. Als Hilfsmittel für Gebäudeträger können an den geplanten Gebäuden kinetische Hilfsmittel z.B. für Mischschichten, Maueranker oder Sockeln sowie Federmarkisen angebracht werden.

Aufstellungsverfahren

- Aufstellungsbeschluss Stadtrat am _____
- örtliche 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 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 Stadtrats, gleichzeitig Satzungsbeschluss am _____
- öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____
- Rechtswirksamkeit am _____
- Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan vom _____ mit dem Titel _____
- in Maßstab 1:500
ausgelegt: _____
Kalkar, den _____
- Dr. Schütz, 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. 3796), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50), 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
 - Gemeindeförderung 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 3. 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. 099
"Wohnbaugebiet Birkenallee"
Gemarkung Altkalkar, Flur 26

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterei, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 04/2020

M 1:500

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