

Bebauungsplan Nr. 024 - "Niedermörmter Ost", 16. Änderung

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster
 Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer
 Bestehende Flurgrenze
16,88 Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
SD Satteldach
WD Walmdach

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
SD, WD: 28 - 38°

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

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

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 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

2. 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 angrenzenden Verkehrsfläche gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur angrenzenden Verkehrsfläche) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

3. 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.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von 28,8 m über NHN festgesetzt.

4.2 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.

4.3 Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszustatten.

5. 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.

6. Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20 und 25 BauGB)

6.1 Dächer von Garagen sowie Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Grasern und Kräutern zu begrünen.

6.2 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.

6.3 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)

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. 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 Kreis Kieve eingeholt werden.

3. Für das Plangebiet existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Es wird eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts und eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen. 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.

4. Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauaufbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

5. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 024 "Niedermörmter Ost". Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung zum Bebauungsplan Nr. 024 "Niedermörmter Ost" vom 26.10.1984.

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), 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
- 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 Änderungsfassung

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

Planverfasser:

Kalkar, den

STADT KALKAR
Die Bürgermeisterin

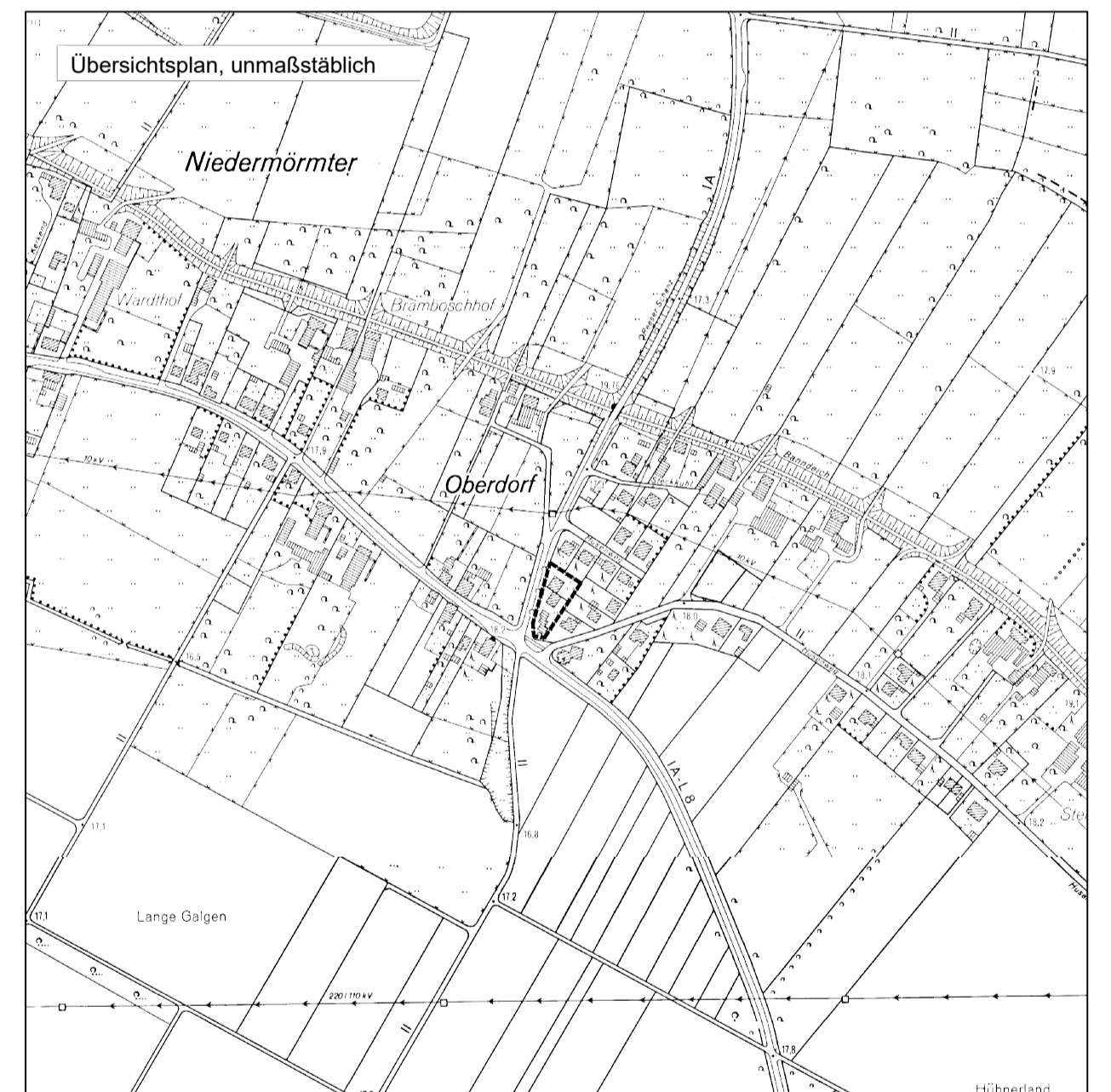
Aufstellungsverfahren

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. Schutz, Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin



STADT KALKAR
Bebauungsplan Nr. 024
"Niedermörmter Ost", 16. Änderung
Gemarkung Niedermörmter, Flur 7

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 05/2021

M 1:500

5 10 15 20 25 30 35

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