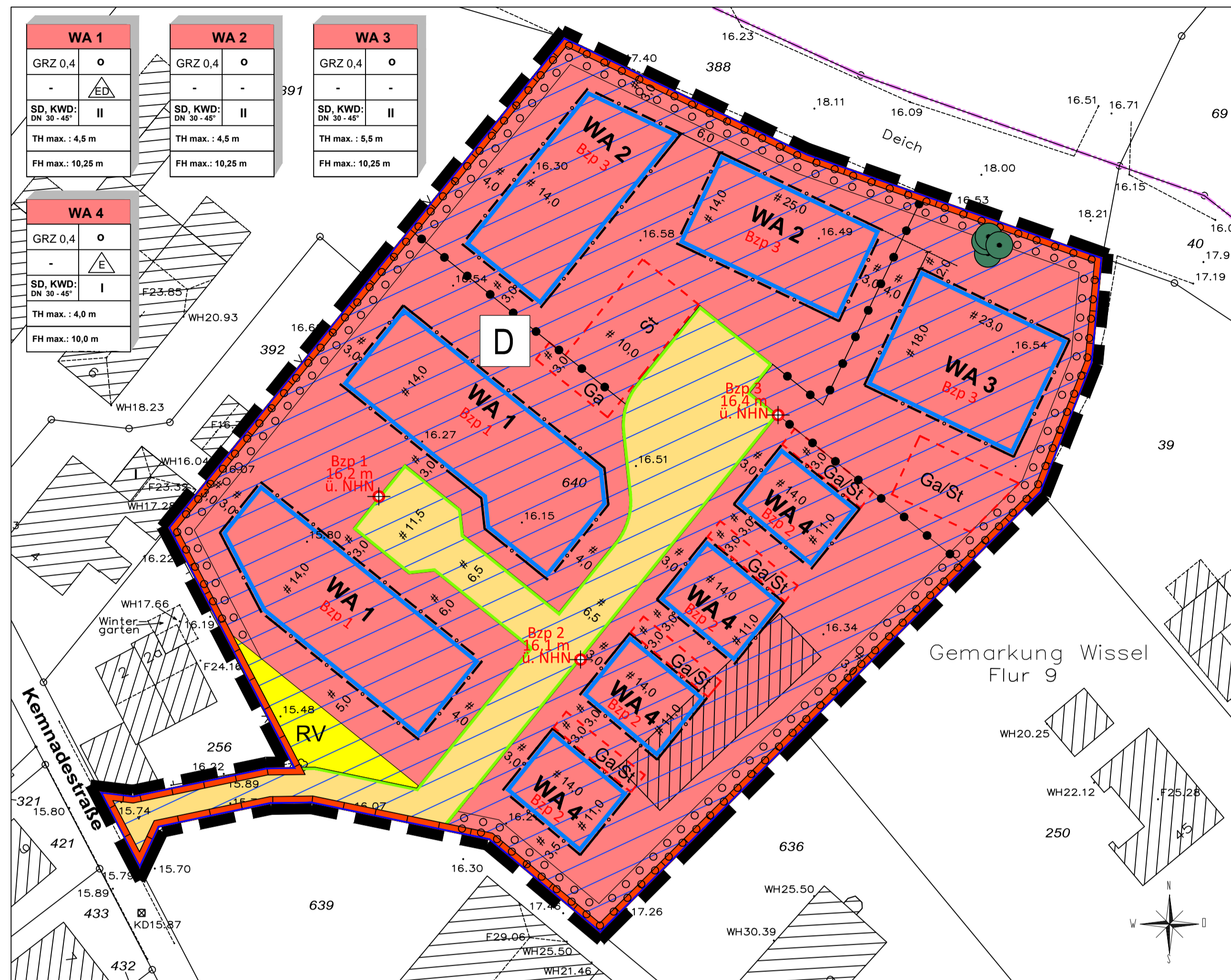


Bebauungsplan Nr. 093 - "Gutshäuser Haus Kemnade"

Entwurf

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

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 - Planzeichnerverordnung 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

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Das Plangebiet liegt im Bereich der eingetragenen Bodendenkmäler KLE 165 "Mittelalterlicher Ringdeich und mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung Wissel" und KLE 166 "Mittelalterliche Wasserburg und mittelalterlicher bis neuzeitlicher Kemnader Hof". Alle Baumaßnahmen und Bodeneingriffe sind gem. § 9 DstSchG NRW erlaubnispflichtig. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (auch Strauch- und Baumpflanzungen) sind archäologisch nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DstSchG NRW zu begleiten (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 29 Abs. 1 DstSchG NRW). Die fachgerechte archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation auftretender Befunde und Funde nach Maßgabe der Erlaubnis gem. § 13 DstSchG NRW ist zu gewährleisten. Die konkrete Umsetzung sämtlicher geplanter Vorhaben im Plangebiet ist über die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
- 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 20 der LAGA-Richtlinie Boden (Stand 2004) enthalten. 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 oder Kleve 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 Baufeldvorbereitungen, 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. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind Abrucharbeiten an Bestandsgebäuden möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Scheune im Plangebiet ist vor Beginn der Abrucharbeiten, insbesondere innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf möglichen Besatz mit Fledermäusen und/oder Gebäudebrütern zu kontrollieren. Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungsatzung für den Bereich Alt-Wissel vom 23.08.1988, zuletzt geändert am 21.12.1993.
- Der externe Ausgleich (18,053 Werteeinheiten) erfolgt über das Ökokoonto "Rentei Kalbeck" beim Kreis Kleve. Dabei wird das Gut haben aus der ökologischen Aufwertung eines Bruchwalds mit Nutzungsverzicht und Wiedervernässung auf den Flurstücken 2 (flw.) 4 (flw.) und 9 (flw.) in der Flur 3 der Gemarkung Kalbeck sowie dem Flurstück 1 (flw.) in der Flur 5 der Gemarkung Kalbeck in Anspruch genommen. Nähere Informationen zu der Ökokoonto-Regelung enthalten der Landschaftspflegebericht Begleitplan sowie der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan.

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
- Bodendenkmäler KLE 165 und KLE 166 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II 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
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:
Regenwasserversickerung
- 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. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung 9.3)
- Erhalt: Baum (s. textliche Festsetzung 9.6)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage ü. NHN (Bestand)
- Baum (Bestand)
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

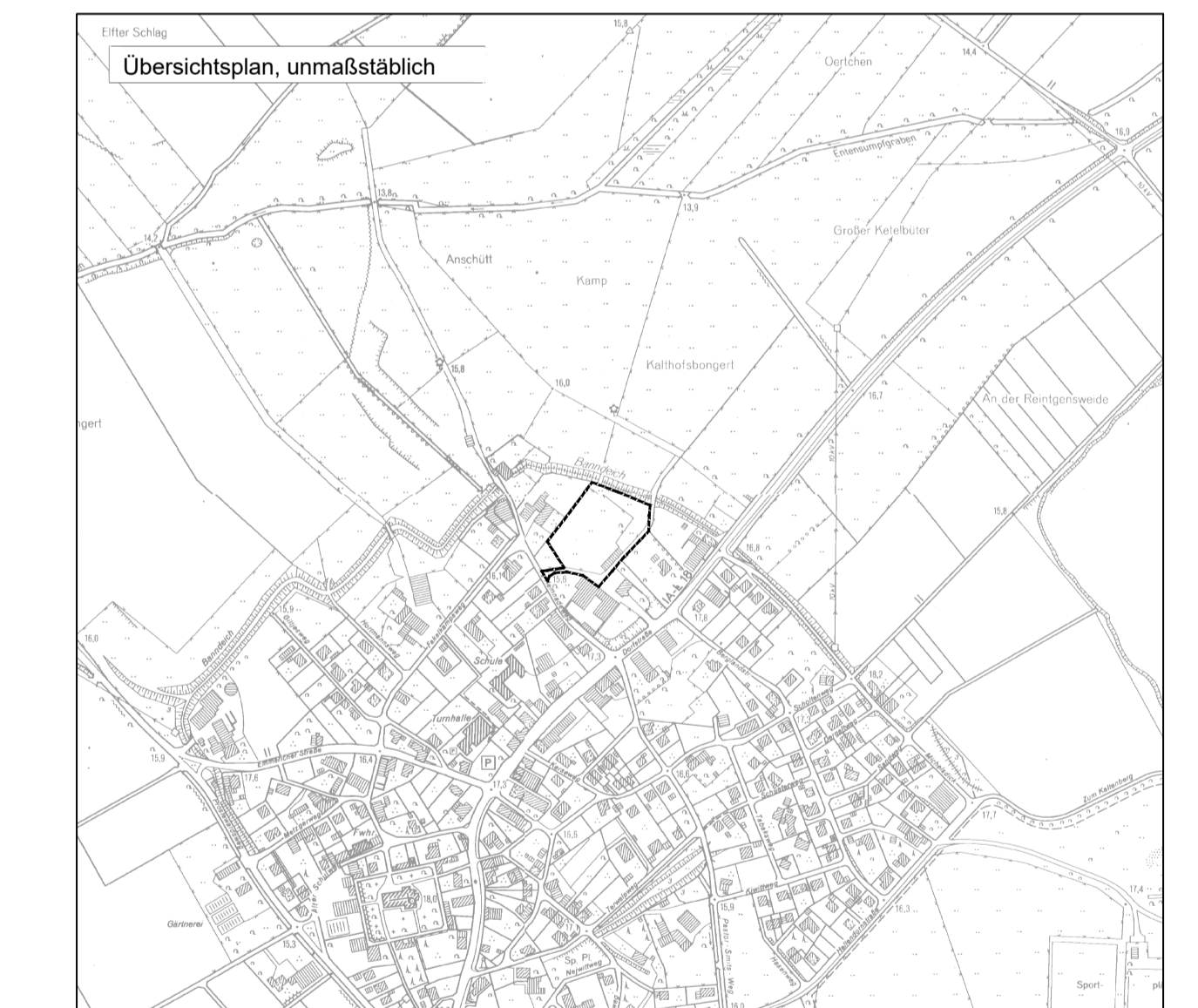
Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)


- Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
- Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 30 - 45°

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet 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
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
2.1 In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte in Meter über NHN dargestellt. Für die Baugrundstücke ist jeweils der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angegebene Bezugspunkt maßgeblich.
2.2 Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFEG) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,30 m überschreiten.
2.3 Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Außenseite des Außenmauerwerkes. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NHN und dem obersten Gebäudeabschluss (First).
2.4 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.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lediglich bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten 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.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
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 eingebaute Fahrradstellflächen zulässig.
- Höhenlage der Baugrundstücke / Ausschluss von Kellergeschossen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für das gesamte Plangebiet wird die Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 16,0 m über NHN festgesetzt.
Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens glatteicher nachgewiesen wird, dass auf dem jeweiligen Baugrundstück das Bodendenkmal KLE 165 oder KLE 166 nicht betroffen ist. (§ 16 BauNVO).
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstmögliche Zahl der Wohnungen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte festgesetzt.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))
Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schädlos 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 gegen durchlässigen Boden auszutauschen und ein hydraulischer Anschluss zu schaffen. Zur Versickerung sind Rohr-Regensysteme zu verwenden.
Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehene Versickerungsmulde einzuleiten. Der entsprechende Bereich ist zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festgesetzt. Davon ausgenommen ist der westliche Teil der Planstraße, der an die Kemnadestraße angrenzt. Das in diesem Einfahrtbereich in das Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine Mittelrinne und einen Straßenablauf dem in der Kemnadestraße vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.
- Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
9.1 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.
9.2 Das Anlegen von Steinplatten innerhalb der Vorgartenflächen ist unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.
9.3 Entlang der Außengrenzen der Allgemeinen Wohngebiete ist ein Feldgehölz in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.
Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfefferhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlsbeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 150-175 cm, He.
Zur Saatzeit ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
9.4 Die Dachflächen der Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
9.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 ist je Baugrundstück ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind insgesamt zwei einheimische Laubbäume und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn 'Globosum'), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padus 'Schloss Tieturf' (Trauben-Kirsche 'Schloss Tieturf'), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Ebersche), Tilia cordata 'Erecta' (Winter-Linde 'Erecta')
Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
9.6 Erhalt von schätzenswerten Bäumen
Die vier in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.






STADT KALKAR

Bebauungsplan Nr. 093
"Gutshäuser Haus Kemnade"
Gemarkung Wissel, Flur 9

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Phase/Stand:	Entwurf / 05/2021



StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wassilstraße 10
D-47623 Kewenauer
T: +49 (0)2832 / 97 39 39
F: +49 (0)2832 / 97 39 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de

M 1:500

