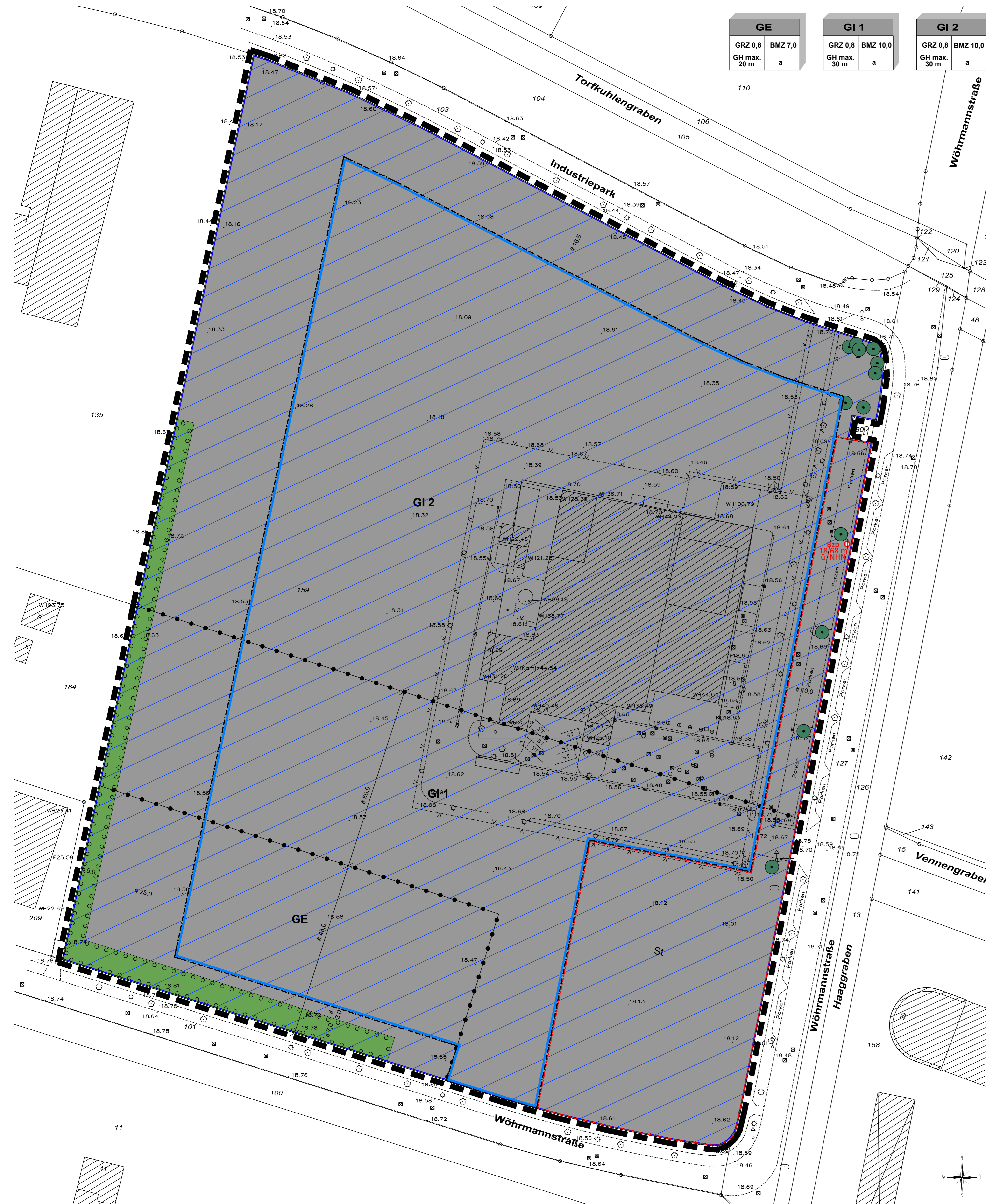


Bebauungsplan Nr. 059 - "Gewerbepark Kehrum", 8. Änderung

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

GE	Gewerbegebiete	(§ 9 BauNVO)
GI 1	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)
GI 2	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
BMZ	Baumassenzahl	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe	als Höchstmaß

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

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt: Baum

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude II. Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücknummer
- Flur
- Bestehende Flurgrenze
- Bestehende Flurnummer
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen
- Höhenlage u. NNH
- Baum (Bestand)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

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

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Gliederung der Baugelände (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
Die Industriegebiete und das Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit dem Anhang (Abschließende 2007 zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MStL NRW 659) gegliedert.
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und des festgesetzten Industriegebietes GI 1 sind unzulässig:
- Betriebe und Anlagen der Abfallklassen I bis VI gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AbfVerz) und dessen Abstandsmaßnahmen vom 06.06.2007 (Bundesgesetz des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1)
Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes GI 2 sind unzulässig:
- Betriebe und Anlagen der Abfallklassen I bis VI gemäß Abfallverzeichnisverordnung (AbfVerz) und dessen Abstandsmaßnahmen vom 06.06.2007 (Bundesgesetz des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1)
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abfallklasse, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermeiden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.
 - Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind unzulässig:
- Spielplätze und Vergnügungstätten aller Art
- Bordelle und bordellähnliche Nutzungen
- Anlagen, die einen Betriebszustand gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären
- Einzelhandelsnutzungen
Ausnahmsweise können Verkaufsstellen für Eigenproduktionen und weiterverarbeitete Produkte im Plangebiet ansonsten Gewerbe- und Handelsklassen (bis VI) zugelassen werden, auch wenn es sich dabei um zentral- oder dezentralvertriebene Sortimente handelt. Das Vorhandensein eines Annehmers ist gegeben, wenn dieser:
- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht
- die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter- oder verarbeitet wurden, besteht.
Die Verkaufsstelle darf max. 10 % der Geschosfläche des Hauptbetriebes, jedoch max. 100 m² betragen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 14 und § 16 BauNVO)**
Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Gewerbegebiet und in den Industriegebieten ist die NN-Höhe der im Grenzbereich des Baugrundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche markierten Bezugspunktes. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Altkante inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.
Es wird für die festgesetzten Industriegebiete eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 30,0 m über dem Bezugspunkt und für das festgesetzte Gewerbegebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch bauliche Anlagen wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Stützwerte ausnahmsweise überschritten werden. Als oberstes Höhenmaß für diese Anlagen wird 90,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längengrenzung errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgelegten Flächen für Stellplätze zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine 5 bzw. 7 m breite Gehölzplantzzone anzulegen ist. Dieser Bereich ist als mehrreihige Gehölzplantzzone mit Untermaß in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m und einem bedingten Zuwachsstellen von jeweils 0,5 m anzulegen. Die Anpflanzung ist demnach zu erhalten. Als Anlagensort sind die Gehölze nachfolgenden:**
Die Bepflanzung soll mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorrangliste erfolgen:
Ameißenröhricht, Gewöhnliche Felsenbirne, Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna, Weißdorn, Eucrymus europaeus, Pfaffenstich, Prunus spinosa, Schlehe, Rhamnus frangula, Faulbaum, Ribes rubrum, Schwarze Johannisbeere, Rosa canina, Hundrose, Rosa rugosa, Kartoffelrose, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
 - Die in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Symbol markierten Bäume im Osten des Plangebietes sind zu erhalten sowie in Form, Größe und Standort während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen und bei Abgang wegzulassen zu ersetzen.**
- Fassaden- und Wandgestaltung**
Schiefer- und hochgezogene Fassaden sowie Fassaden mit Signalarten sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauer- oder Stabtriegelzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedigung ist an der breiten höchsten an der Breite der dazugehörigen Gebäudeseite und der Höhe höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einzuhalten. Wandziegel sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen**
Die maximale Gesamthöhe einer Werbeanlage darf 30,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Gesamthöhe einer einzelnen Werbeanlage darf insgesamt maximal 100 m betragen. Die Größe von Werbeanlagen an Gebäuden darf in der Breite höchstens ein Viertel der Breite der dazugehörigen Gebäudeseite und in der Höhe höchstens ein Drittel der dazugehörigen Wandhöhe einnehmen. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit gelben Farben wie z.B. Neonlicht. Fremdenwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

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 Bodenuntersuchen können Bodendüngele und -bereiche in der Stadt Kalkar als Untere Denkmalschutz- oder als Rheinische Art für Bodendüngele, Acker- und Grünland, unverändert zu erhalten.
- Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Kalkar und die Kreisverwaltung Neve - Untere Denkmalschutz- und Altlastenbehörde hiervon umgehend zu unterrichten.
- 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 20 der LAGA-Richtlinie Boden (Stand 2004) erfüllen. Auf Anforderung ist die Qualität des Materials in geeigneter Weise der zuständigen Behörde zu belegen. Sofern anderes Material zum Erdbau vorgesehen ist, muss dazu vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Umweltbehörde des Kreis Neve eingeholt werden.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verweidung zu schützen. Das Weiden sind Vorkehrungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen natürlicher Bodenfunktionen zu treffen.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Zum Schutz der Bruchböden sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baufüllungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Als Hilfsmittel für Gebäudekörper können in dem geplanten Gebäuden künstliche Notwegöffnungen z.B. für Mischschichten, Regenrinnen oder Spalten sowie Fledermauskästen 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 Erwaufs- und Auslegungsbeschluss 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
ausgeführt:
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 - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 55), 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 14.07.1984 (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)
 - Wasserbaugesetz (WBVG) vom 31. Juli 2008 (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. 059
"Gewerbepark Kehrum", 8. Änderung
Gemarkung Appeldorn, Flur 159

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterei, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hard/Berram/Emken

Phase/Stand: 10/2020

M 1:500

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D - 47623 Kalkar
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
Info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de