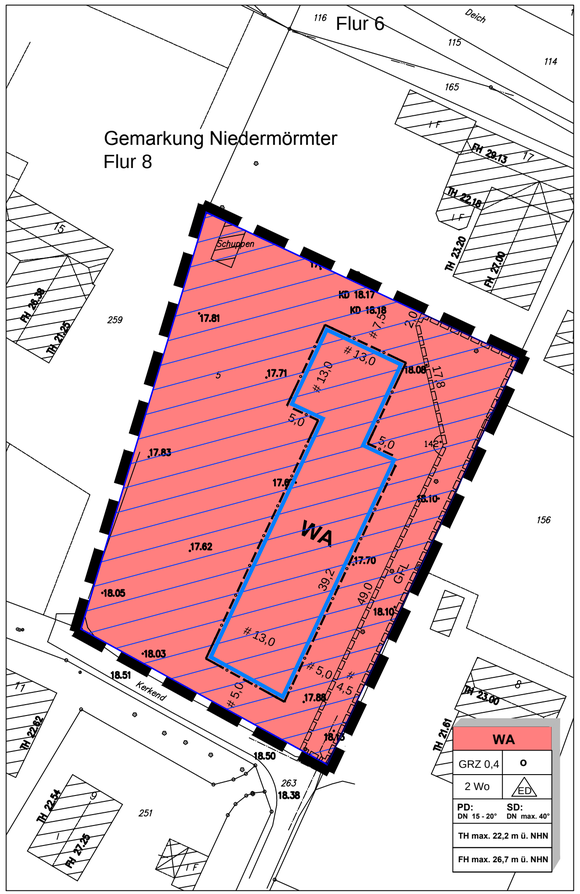
Bebauungsplan Nr. 096 - "Kerkend"

Entwurf

Stadt Kalkar



Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

2) 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

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

5) 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

6) 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)

7) 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

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
FH max.	Firsthöhe	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe	als Höchstmaß

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

	Baugrenze
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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)

16	Gebäude lt. Kataster
277	Bestehende Flurstücksgrenze Bestehende Flurstücksnummer
17,70	Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

SD	Satteldach
PD	Pultdach

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

SD: max. 40°
PD: 15 - 20°

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Hochwassergefahr hinter Schutzeinrichtungen
aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie
Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQhäufig)

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 GFL-Fläche gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur angrenzenden GFL-Fläche) 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 26,7 m über NHN festgesetzt.

4.2 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 22,2 m über NHN festgesetzt.

Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.

4.3 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.

4.4 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 Gräsern 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 zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 86 BauO NRW (Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen) wird festgesetzt, dass doppelte Grenzgaragen einheitlich zu gestalten sind. Insbesondere sind sie mit gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung, gemeinsamem Dachfirst, einheitlicher Dacheindeckung und gleicher Fassadengestaltung zu errichten. Sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Ausnahmen zugelassen werden.

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 Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte 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 Kleve eingeholt werden.

3. 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.

4. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 2 9. 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 Beleutung 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 Gehölzen ist zu unterlassen.

5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebiets des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. In einem Bereich bis 100 m vom landseitigen Deichfuß entfernt ist die Deichschutzverordnung einzuhalten. Für Baumaßnahmen in den Deichschutzzonen ist ein Antrag auf deichaufsichtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen. Bei Bauvorhaben ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen und die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zu beachten. Neubauten sind ohne Keller zu errichten.

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___.___.___

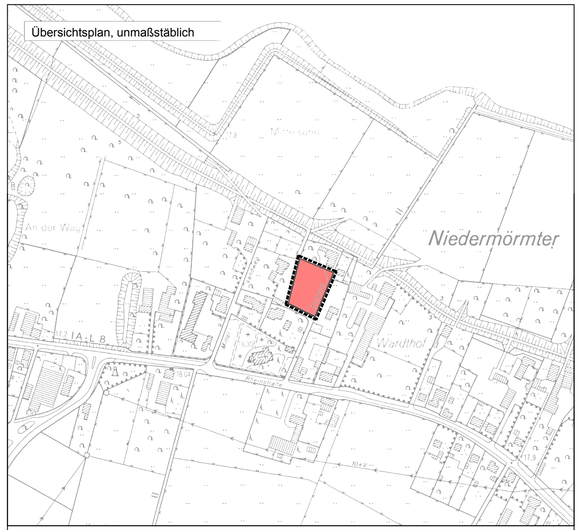
Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan vom ___.___.___ mit dem Titel

_____

im Maßstab 1:500
ausgefertigt:
Kalkar, den ___.___.___

Dr. Schulz, Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan, unmaßstäblich



STADT KALKAR
Bebauungsplan Nr. 096
"Kerkend"
Gemarkung Niedermörmter Flur 8

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet:	Hardt/Bertram
Phase/Stand:	Entwurf /06/2018
	M 1:500

N

5 10 15 20 25 30 35

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 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
StadtUmBau