ANLAGE 4 ZUR DRUCKSACHE NR.: 10 / 375

Stadt Kalkar

Stadtentwicklungsgesellschaft Kalkar mbH (SEG)

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 059 „Gewerbepark Kehrum“

Textliche Festsetzungen

■ 9. Juni 2017

Stadt ■ Quartier

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen 4

1 Art der baulichen Nutzung 4

2 Höhe baulicher Anlagen 4

3 Beschränkung von Stellplätzen und Nebenanlagen 5

4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen 5

5 Private Grünflächen 5

6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen 5

7 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser 5

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften 8

1 Nebenanlagen 8

2 Einfriedungen 8

3 Werbeanlagen 8

Vermerke 9

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung 9

Anhang ■ Kalkarer Sortimentsliste 11

Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 059 „Gewerbepark Kehrum“ vollständig ersetzt.

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimenten gemäß Kalkarer Sortimentsliste (siehe Anlage),
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Hinweis: Die zulässige Höhe ist in der Planzeichnung eingetragen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen (Bezugsebene) ist die Straßenoberkante der Wöhrmannstraße an der gemeinsamen Grenze mit den Flurstücke Nr. 186 und 187 (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Die in der Zeichnung festgesetzte Höhe ist vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

Als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches oder der Wand. Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

3 Beschränkung von Stellplätzen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Wöhrmannstraße darf durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 9,0 m unterbrochen werden.

6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Gewässers festgesetzt. Die Fläche ist gleichzeitig Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

7 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Mit dem Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem jeweiligen

Stand der Technik auf dem Baugrundstück vorzureinigen und nach Einzelfallprüfung großflächig und oberflächennah über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens zu versickern. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 56 LWG NRW zu errichten und zu betreiben.
Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist zulässig, soweit der Nachweis der Funktionsfähigkeit der grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen erbracht wird:

Flurabstand

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt voraus, dass der Boden wasseraufnahmefähig ist und ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand) besteht. In Abhängigkeit vom höchsten natürlichen Grundwasserstand können die in Abbildung 3 aufgeführten Versickerungsmethoden zum Einsatz kommen, wobei immer der kritische Abstand (Sohl- und Flurabstand [Abstand zw. Grundwasseroberfläche und Sohle der technischen Versickerungsanlage]) maßgebend ist.

Versickerungsmethode	Sohlabstand (m)	Flurabstand (m)
Großflächige Versickerung		>1,0
Flächenversickerung	>1,0	>1,5
Versickerungsbecken	>1,0	>1,5
Mulde		>1,5
Mulden-Rigolen-versickerung	>1,0	>1,5
Rigolen- und Rohrversickerung	>1,0	>2,0
Sonstige Versickerungsmethode	Prüfung im Einzelfall	Prüfung im Einzelfall

Abb. 1: Versickerungsmethoden

Nach Einzelfallprüfung besteht in Abhängigkeit vom mittleren Flurabstand die Möglichkeit einer großflächigen Versickerung bei Flurabständen < 1,0 m und > 0,6 m.

Bei flächen- und linienförmigen technischen Versickerungsanlagen, die eine erhebliche Bautiefe aufweisen können, muss neben einem Mindestflur- auch ein Mindestsohlabstand eingehalten werden. Bei Sohlabständen < 1,0 m und > 0,6 m muss im Einzelfall unter Berücksichtigung des mittleren Flurabstandes die Versickerungsmöglichkeit überprüft werden.

Durchlässigkeit des Bodens unterhalb der belebten Bodenzone

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von $k_f \geq 5 * 10^{-5}$ m/s auszugehen, damit eine ausreichende Sickerleistung erzielt wird. Bei geringerer Durchlässigkeit kann keine Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG gefordert werden. Der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei k_f-Werten $\leq 5 * 10^{-5}$ m/s Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen. Der Durchlässigkeitsbeiwert sollte einen Wert von $k_f \geq 1 * 10^{-3}$ m/s nicht überschreiten, damit eine Mindestaufenthaltszeit des Niederschlagswassers in der Filterstrecke eingehalten wird.

Daneben müssen spezifische geologische und topographische Gegebenheiten berücksichtigt werdet. Es müssen neben der Bestimmung der Sickerfähigkeit des Bodens im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde festzulegende zusätzliche Untersuchungen durchgeführt werden. Dies ist zum einen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes (Vernässung, Standsicherheit baulicher Anlagen) notwendig, zum anderen um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Vernässung

Es müssen ausreichende Abstände von Gebäuden und Grundstücksgrenzen eingehalten werden, um Vernässungsschäden zu verhindern. Dies gilt insbesondere bei hohen Grundwasserspiegeln.

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

Abstand einer Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze (bei gemeinsam genutzten Anlagen entfällt diese Vorgabe) > 2 m. Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in vorhandene Hausdrainagen gelangt.

Niederschlagswasserbelastungen

Unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie I der Anlage 1 Trennerlass NRW[1]) kann grundsätzlich ohne Vorbehandlung nach Maßgabe des Versickerungserlasses NRW[2] in oberirdische Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt auch dann, wenn die Einleitungsstelle in das Fließgewässer im Wasserschutzgebiet (bzw. Wassergewinnungsgebiet) liegt oder das Fließgewässer in seinem weiteren Fließweg Wasserschutzzonen durchfließt, solange in der jeweils festgesetzten Schutzzonenverordnung nichts anderes geregelt ist.

Schwach belastetes (= gering verschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie II der Anlage 1 Trennerlass NRW) bedarf grundsätzlich einer Behandlung entsprechend den Vorgaben im Kap. 3 und der Tabelle in Anlage 2 Trennerlass NRW.
Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet werden muss oder wenn eine vergleichbare dezentrale Behandlung erfolgt. Dies gilt im Allgemeinen für Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten, Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr (fließend oder ruhend), mit geringem LKW-Anteil, ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze, ohne abflusswirksame Lagerflächen, ohne abflusswirksame Flächen der Kategorie III der Anlage 1 Trennerlass NRW, ohne Produktionsbetriebe, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ohne sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität.

---

1 Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004

2 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes, RdErl d. Ministeriums für Umwelt. Raumordnung und Landwirtschaft v 18. S. 1998 (IV B 5 - 673/2 - 29010/IV B 6 - 031 002 0901)

Eine Versickerung ist je nach Zuordnung in die o.g. Fallgruppen unter Berücksichtigung des Versickerungserlasses NRW durchzuführen.

Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie III der Anlage 1 Trennerlass NRW) muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 Trennerlass NRW bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden. Eine Versickerung ist nur ausnahmsweise nach Vorbehandlung gemäß Anlage 2 Trennerlass NRW und nach Maßgabe des Versickerungserlasses NRW statthaft.

Hinweise:

Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von 1,00 m bis 2,00 m unter Geländeoberkante.
Der Grundwasserschwankungsbereich liegt bei 2,00 m. Ggfs. ist mit Grundwasserständen zu rechnen, welche nahezu mit der Geländeoberkante übereinstimmen können (Auftritt von Qualmwasser).

Die Maßgaben des Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sowie des Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Teil 2: Örtliche Bauvorschriften

1 Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist ab Oberkante Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Durchlaufende Sockel für Einfriedungen sind ausgeschlossen.

3 Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgelegte Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht.

Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Vermerk

Das Plangebiet befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagments (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Kalkar oder dem Amt für Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Außenstelle Xanten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege rechtzeitig mitzuteilen; das gilt auch für bei der Stadt Kalkar eingehende Baubeginnanzeigen.

Im Zuge einer Luftbildauswertung wurden Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen ermittelt. Auf der zu überbauenden Fläche ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei zukünftigen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollen im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

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 Kleve - Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde - hiervon umgehend zu unterrichten.

Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06 “.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“) bzw. des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Des Weiteren sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen natürlicher Bodenfunktionen zu treffen.

Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerungen sind zu beachten. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Zur weiteren Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder bereits befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung oder Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9. Juni 2017

KK23_B-Plan_Festsetzungen_Entwurf_2017-06.09_ilj_Korrektur

Anhang ■ Kalkarer Sortimentsliste

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Kalkar.

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)
Pharmazeutika, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung
Bettwäsche
Bild- und Tonträger
Bilderrahmen
Bücher
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
Fahrräder und Zubehör
Foto
Gardinen
Geschenkartikel
Glas/Porzellan/Keramik
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware
Stoffe/Wolle
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte
Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen
Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Sanitätsbedarf
Schuhe
Spielwaren, Bastelartikel, Babyartikel
Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wäsche/Miederwaren/Bademoden

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bauelemente, Baustoffe
Boote und Zubehör
Bodenbeläge, Teppiche
Büromaschinen
Büromöbel
Campingartikel und Zubehör, Zelte
Eisenwaren/Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Erotikartikel
Farben/Lacke
Fliesen
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)
Gartenmöbel
Heizungen
Installationsmaterial
Kamine/Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör
Küchenmöbel
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Möbel und Antiquitäten
Pflanzen/Samen
Rollläden/Markisen
Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte
Tapeten
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Zoologischer Bedarf