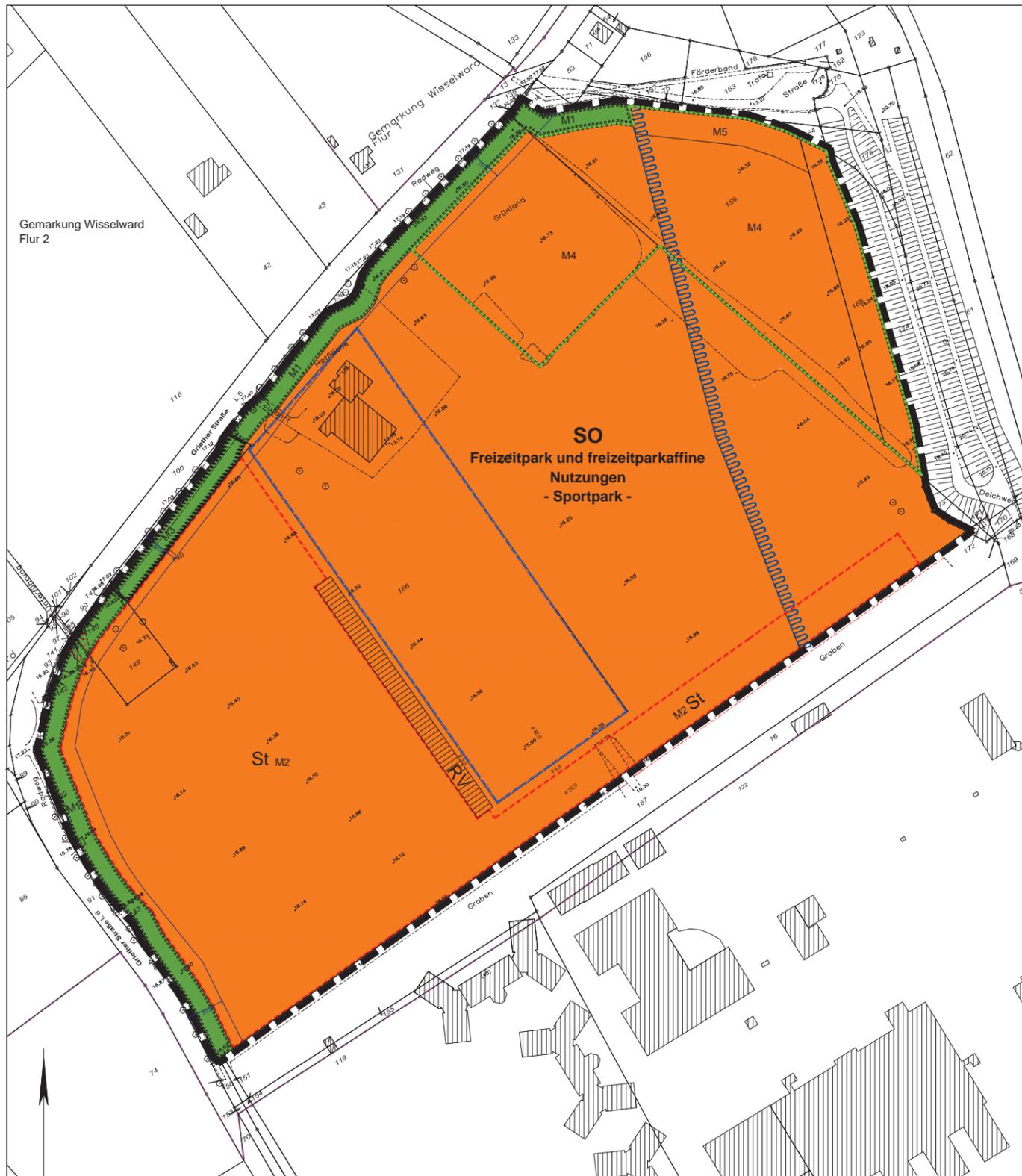


Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 - "Freizeitpark Wunderland - Erweiterung"

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Maximale Gebäudehöhe	

SO	
SO	0,5
II	
GH max. über NNH	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen - Sportpark

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max. Gebäudehöhe über NNH als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
RV Baugrenze
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
RV Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
M1, M2, M3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M4, M5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M1, M2, M3 Verortung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan (s. textliche Festsetzungen 2.1 bis 2.3)
M4, M5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzungen 2.4 bis 2.5)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St M2 Flächen für Stellplätze
RV Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster, Baum (Bestand), Bestehende Flurstücksgrenze, Bestehende Flurstücksnummer, Höhenlage Ü. NNH

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Deichschutzzone III der Hochwasserschutzanlage "Barndieck", Werberverbotszone gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen - Sportpark" (§ 11 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Sportplätze
 - Sonstige Anlagen für Sport, Spiel und Unterhaltung
 - Bereiche für temporäre Freizeiteinrichtungen
 - Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
 - mit der Zweckbestimmung des Freizeitparks funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstätten)
 - Gastronomieeinrichtungen
 - Verkaufsstände und Läden mit freizeitparkaffinen Sortimenten
 - Unzulässig sind:
 - Selbständige Einzelhandelsbetriebe
 - Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)
 - Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze eine 10 m breite Laubbuchschicht anzupflanzen (M1). Die Hecke ist als schreubrige Gehölzhecke mit Ulmusart in einem Pflanzraster von 1,4 m x 1,4 m sowie einem beidseitigen Zwischenraum von je 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen darf 10% nicht übersteigen. Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Harlekuhe (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eschenschale (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Malus sylvestris)
 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Syringa europaea), Trauben-Kirsche (Prunus pedunculata), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Handrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
 - Zur Ulmusart ist ein Saatgut mit mehrlängigen heimischen Kernen ohne Ölgeruch zu wählen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bei 1,50 m betragen, bei Hochstammplantagen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der Fläche für Stellplätze sind 47 Klein- bis mittelgroße Laubbäume anzupflanzen (M2). Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus sp., Pauls Sciref (Weißdorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus padus (Schuldt-Tauleh) (eine Trauben-Kirsche), Sorbus aucuparia (Hainbuche), Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Die Pflanzungen müssen folgende Eigenschaften aufweisen: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 - 2,5 m, 18-20 cm Stk. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Die vorhandene Gehölzstruktur im westlichen Flurstück ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen (M3).
 - Im Norden des Flurstücks ist eine Extensivweide sowie eine Extensivweide anzulegen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die Ernte sind mehrere Stellen vorzusehen, die mit einer kräuterrichen Saatgutmischung (siehe Vorschlagsliste im Landschaftspflegischem Begleitplan) einsäen (CEF-Maßnahme M4). Das Saatgut ist so vorzubereiten, dass ein kräuterricher Boden ohne Konkurrenzvegetation vorliegt. Nach der Aussaat ist das Saatgut anzubereiten. Die Fläche ist für die ersten Wochen nach der Aussaat für den vorbeistehenden mechanischen Standort wenig geeignet ist. Kann die Mischung im Verhältnis 1:1 mit Standard-Grausaatgut gestreut werden. Die Erntemenge liegt bei 25 g/m² (maximal nicht mehr als 30 g/m² um die Saatmenge der Wiesensaat nicht zu gefährden). Im ersten Jahr nach der Ernte ist die Fläche zweimal zu mähen, abschließend und von innen nach außen oder von der Seite her, erste Mahd ab Mitte Juni (Hauptmahd). Das Mähgut ist anzunutzlos zu entsorgen. Beim Mähen ist für den Arbeitsschutz ein Mähstreifen zu verwenden, nicht tiefer als 10cm mähen. Für den Grenzstreifen ist die Mahd in Streifen durchzuführen: regelmäßig gemähte Kurvenstreifen (Höhe 10-20cm) im Wechsel mit im mehrlängigen Rhythmus abschließend gemähten Altpflanzstreifen. Die Mindesttiefe einzelner Streifen beträgt je 4 m, abwechselnd je 10 m. Die Kurvenstreifen sind je nach Wuchshöhe alle 10 bis 20 Tage zu mähen (Wuchshöhe 10-20cm). Die Altpflanzstreifen sind zwischen Oktober und November zu mähen ebenfalls von innen nach außen bzw. abschließend, wobei die Lage der Altpflanzstreifen von Jahr zu Jahr zu verändern ist. Der Viehbesatz für die extensive Beweidung der Weidflächen beträgt pro Hektar maximal 12 Schafe oder 4 Pferde.
 - Im Norden des Flurstücks ist eine Obstweide mit 7-10 Obstbäumen anzulegen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Es sind Hochstämme in einem Abstand von mind. 8 m anzupflanzen. Hierbei können heimische Äpfel, Birnen oder Südkirschen gepflanzt werden. Als Ulmusart ist eine Extensivweide anzulegen (CEF-Maßnahme M5).
 - Gangweg und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 9 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Im festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
 - Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 LfWG (Landeswassergesetz))
 - Die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigter Abwasser der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten sind innerhalb des Flurstücks nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Technische Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Steiwieg (Geldern, Mai 2015) zu entnehmen.

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 Bodenverflechtungen können Bodenverflechtungen erstellt werden. Auf die §§ 15, 16 Deichschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftragen anlagentypischer Bodenverflechtungen und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Kalkar, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Erdreichschutz sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins und wird durch den Bereich über Überschwemmung geschützt. In einem Bereich bis 100 m vom landseitigen Deichfuß entfernt ist die Deichsicherungszone einzurichten. Für Baumaßnahmen in den Deichsicherungszone ist ein Antrag auf deichsicherliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.
- Alle Materialien, die im Tief- und Erdbau eingesetzt werden (Unterbau, Oberbau, Tragstrukturen) und nicht im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Flurstücks umgelagert werden, müssen die Zuordnungswerte 20 der LAWA-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 Krefeld eingeholt werden.
- Die Ernteebene von Karyophyllen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern Karyophyllen gefunden werden, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Karyophyllen-Sonderdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischen Belastungen sind eine Schutzmaßnahmen empfohlen.
- Zum Schutz der Brundlage sind die Baufeldsicherungen, insbesondere mögliche Bauführungen und Heckenordnungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Das Flurstück liegt über dem Bergwerkfeld "Hamminkler" (Steinbruch) und dem Bergwerkfeld Rees (Steinabbau) sowie über dem auf Kohleabbau verfallenen Erbaufeld „Saxon 1 West“. Es ist kein Bergbau umgehen und auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.
- Der mittlere Höchstgrundwasserstand erlaubt die Erbauung über Versickerungsanlagen. Die Versickerung hat auf den Flurstücken über die letzten Bodenschichten in fach geeignete Mägen und nachträgliche Befestigungen der Fundamente und Parkstände zu erfolgen. Für den Oberbau (Tragstrukturen) dürfen nur für Wasserschutzzone geeignete Füllstoffe verwendet werden. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers hat ebenfalls über Versickerungsanlagen zu erfolgen, hier in Form eines Beckens mit Rückhaltung und ggf. Überlauf in den vorhandenen Graben. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit der überliegenden Festsetzung einer Fläche für Entsorgungszwecke versehen.
- In Zusammenhang mit den erheblichen Erd- bzw. Tiefbauarbeiten ist von der Durchführung an eine bodenkundliche Baubegleitung zur Sicherstellung der bodenkundlichen Maßnahmen durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauZonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 296), in der zuletzt geänderten Fassung
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung
 §§ 7 und 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 665) in der zuletzt geänderten Fassung
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortschaft (Bekanntmachungsverordnung - BekanntV) vom 28.08.1999 (GV. NRW S. 016), in der zuletzt geänderten Fassung

Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist. Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.
 Planverfasser:
 Kalkar, den _____
 STADT KALKAR
 Der Bürgermeister

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsgesetz Stadt Kalkar am _____
 unzulässige Begründungen der Aufstellungsbeschlüsse am _____
 Besetzung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____
 Besetzung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom _____ bis _____
 Vorstellung der Angelegenheiten in der Sitzung des öffentlichen Bebauungsausschusses am _____
 Besetzung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____
 Besetzung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom _____ bis _____
 Besetzung der Angelegenheiten in der Sitzung des Stadtrates, gleichmäßig Satzungsbeschluss am _____
 öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____
 Rechtswirksamkeit am _____
 Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan von _____ mit dem Titel _____

im Maßstab 1:1.000
 Kalkar, den _____
 Der Bürgermeister

Die vorliegende Planurteilung ist entstanden durch Übernahme von ALK-Daten des Kreises Krefeld.
 Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist.
 Kalkar, den _____



STADT KALKAR
 Bebauungsplan Kalkar Nr. 078
 "Freizeitpark Wunderland - Erweiterung"

Stadt Kalkar, Der Bürgermeister, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram
 Stand: 11/2015
 M 1:1.000

StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Stadtebauliche Umgestaltung - Bauelemente - Sanierung - Sanierung - Sanierung

Baumfeldstraße 10
 D-47623 Kalkar
 Tel. +49 (0)282 97 29 20
 Fax +49 (0)282 97 29 20
 www.stadtbau.de