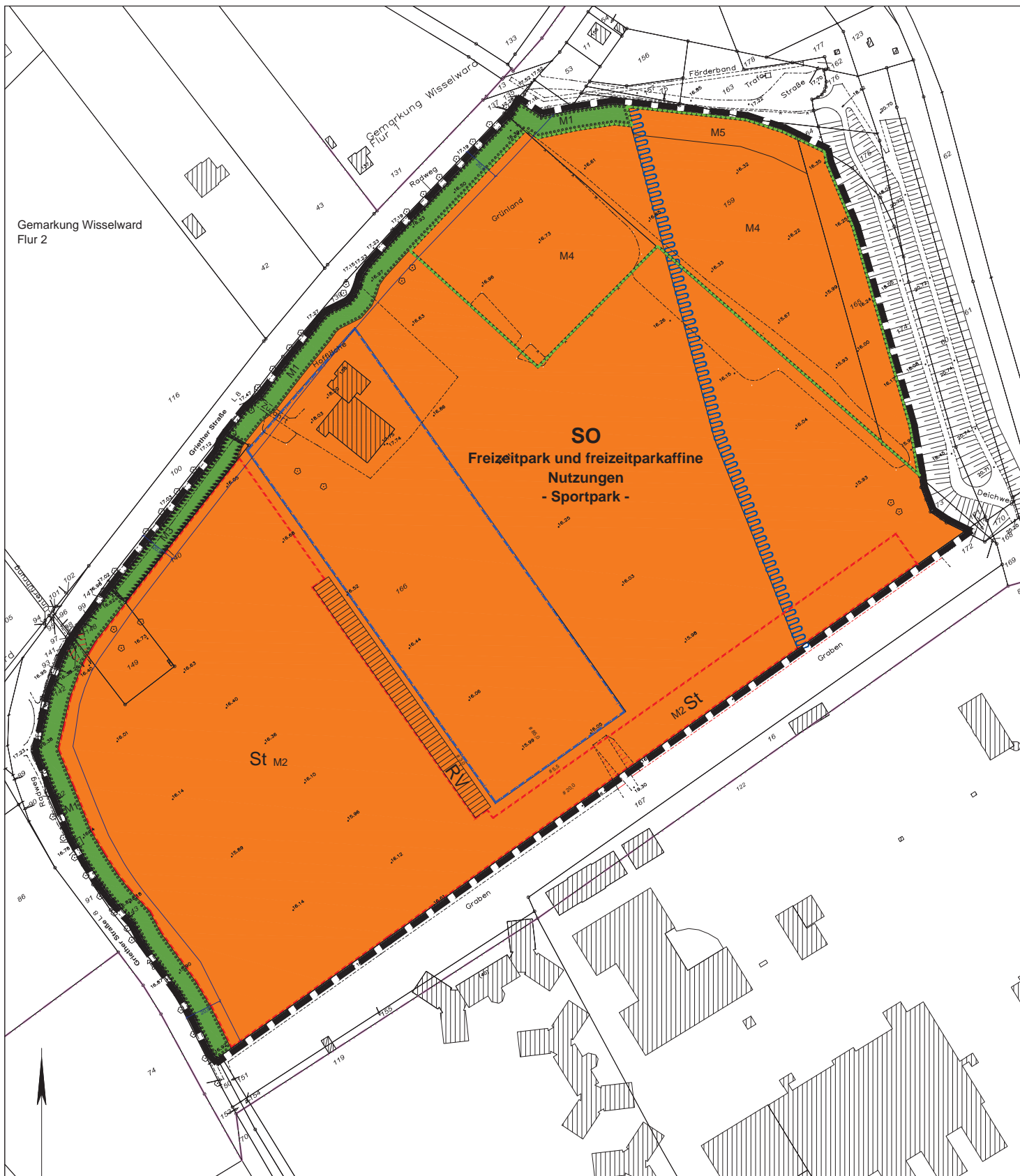


Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 - "Freizeitpark Wunderland - Erweiterung"

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	→	←
Zahl der Vollgeschosse	→	←
Geschossflächenzahl	→	←
Maximale Gebäudehöhe	→	←

SO	0,5	II
GH max. über NNH	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet Freizeitpark und freizeitanlage 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)
 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)

Zweckbestimmung:
 RV 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)

- Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgründung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Verortung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (s. textliche Festsetzungen 2.1 bis 2.3)
- Umgründung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verortung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (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)

Flächen für Stellplätze

Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Baum (Bestand)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlage U. NNH

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Freizeitpark und freizeitanlage Nutzungen - Sportpark" (§ 11 Bau NVO)
 - Zulässig sind:
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Sportplätze
 - Sonstige Anlagen für Sport, Spiel und Unterhaltung
 - Bereiche für temporäre Freizeitanlagen
 - Einrichtungen 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 freizeitparkbezogenen 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)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der nördlichen und westlichen Planbegrenze eine 10 m breite Laubbuchschicht anzupflanzen (M1).
 - Die Fläche ist als schrittweise Gehölzprägung mit Umlinien in einem Pflanzraster von 1,4 m x 1,4 m sowie einem beliebigen Zwischenraumbereich von 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*), Hartriebchen (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eselsrose (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Malus sylvestris*)
 - Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hainbühl (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfrihlisbühnen (*Sorbus europaea*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Handrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
 - Zur Umlinien ist ein Saatgut mit mehrlinigen heimischen Kulturen ohne Ölbaum zu wählen.
 - Die Anpflanzhöhe des Pflanzmaßes muss 1,25 m bei 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der Fläche für Stellplätze sind 47 Min.- 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 spp., Pavia, Sorbus, Weißdorn, Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus padus (Schädel-Traut), Tilia (großes Trauben-Kirsche), Sorbus aucuparia (Pfrihlisbühnen), Eselsrose (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Handrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*).
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Die vorhandene Gehölzstruktur im westlichen Plangebiet ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen (M3).
 - Im Norden des Plangebietes ist eine Extensivweide sowie eine Extensivweide anzulegen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die Ernte sind mehrere Stellen vorzusuchen die mit einer kräuterrichen Saatgutmischung (siehe Vorschlagsliste im Landschaftspflegerischen Begleitplan) einsätzen (CEF-Maßnahme M4). Das Saatgut ist so vorzubereiten, dass ein konkurrenzfähiger Boden ohne Konkurrenzvegetation vorliegt. Nach der Aussaat ist das Saatgut anzubereiten. Die Saatgut ist in den geeigneten Mischungen für den wäasserhaltigen meadowsamen-Bestand wenig geeignet ist, kann die Mischung in Verhältnis 1:1 mit Standard-Grasensaatgut gestreckt werden. Die Einsatzmenge liegt bei 25 g/m² (batteries) mehr als 30 g/m² um die Stabilität der Wiesendecke nicht zu gefährden). Im ersten Jahr nach der Saatgut die Fläche zweimal zu mähen, abschließend zu mulchen und von innen nach außen oder von der Seite her, erst Mahd ab Mitte Juni (Vorgeschwindigkeit) und häufiger zu mähen, wenn möglich. Beim Mahd ist für den Rückschnitt ein Mahdwagen zu verwenden, nicht tiefer als 10cm mähen. Für den Grünschnitt ist die Mahd in Streifen durchzuführen: regelmäßig gemähte Kurvenstreifen (hohe 10-20cm) im Wechsel mit im mehrlinigen Rhythmus abschließend gemähten Altpflanzen. Die Mindestmaße aneinander stellen beträgt 4 m, abwechselnd 10 m. Die Kurvenstreifen sind je nach Witterung alle 10 bis 20 Tage zu mähen (Wuchshöhe 10-20cm). Die Altpflanzen sind zwischen Oktober und November zu mähen ebenfalls von innen nach außen bzw. abschließend, wobei die Lage der Altpflanzen und Kurvenstreifen von Jahr zu Jahr zu verändern ist. Der Viehbesatz für die extensive Beweidung der Weideflächen beträgt pro Hektar maximal 12 Schafe oder 4 Pferde.
 - Im Norden des Plangebietes 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 Süßkirschen gepflanzt werden. Als Umlinien sind eine Extensivweide anzulegen (CEF-Maßnahme M5).
- Garten- 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. § 51a Abs. 1 LMG (Landesgesetz))
 - Die im Rahmen der Dachentlastung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verwertungsfähige Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten sind innerhalb des Plangebietes nach den anerkannten Regeln der Technik zu entsorgen.
 - Technische Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Steeweg (Geldern, Mär 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 Bodendrucke entstehen. Auf die §§ 15, 16 Bundesbaugesetz (BauNVO) wird verwiesen. Beim Auftragen anlagentypischer Bodendrucke sind die Standorte für die Bodenverflechtungen und die räumliche Art für Bodenverflechtungen, Auflagenstellen, Anlagenteile zu informieren. Bodendrucke und Erdreichzustände sind zunächst unbedenklich zu ermitteln.
 - 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 Deichsicherheitsverordnung anzuwenden. Für Baumaßnahmen in den Deichsicherheitszonen 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 Planbereiches umgelagert wurden, müssen die Zuordnungswerte 20 der LAQA-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 Erntezone von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumer zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischen Belastungen sind eine Schutzmaßnahmen empfohlen.
 - Zum Schutz der Brundlage sind die Baubereitungen, insbesondere mögliche Baufahrungen und Heckenordnungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Das Plangebiet liegt über dem Bergwerkfeld "Hamminkeln" (Brennstoff) und dem Bergwerkfeld Rees (Steinabbau) sowie über dem auf Kohleabbau verfallenen Erlaubnisfeld „Saxon 1 West“. Es ist kein Bergbau umzugehen und auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.
 - Der mittlere Höchstunterwasserstand erlaubt die Entlastung über Versickerungsanlagen. Die Versickerung hat auf den Planflächen über die letzten Bodenzone in hoch angelegte Mulden und nachlässige Belagungen der Parkflächen und Parkstände zu erfolgen. Für den Oberbau (Tragstrukturen) dürfen nur für Wasserschutz zonen geeignete Füllstoffe verwendet werden. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers hat ebenfalls über Versickerungsmulden 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 Entwässerungsanlagen versehen.
 - In Zusammenhang mit den erheblichen Erd- bzw. Tiefbauarbeiten ist von der Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung zur Sicherstellung der bodenkundlichen Maßnahmen durchzuführen.
- Erklärung:** Die mit markierten Textstelle werte nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in den Plan aufgenommen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauZustandverordnung (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 Gemeinderordnung 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 - BekanntVO) 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

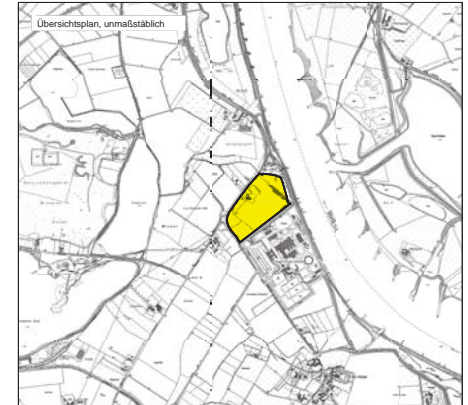
Aufstellungsverfahren

- | | |
|--|-----------|
| Aufstellungsgesetzliches Statut | am. _____ |
| ursprüngliche Begründung gem. § 3 (1) BauGB | am. _____ |
| Beseitigung der Öffentlichkeits gem. § 3 (1) BauGB | am. _____ |
| Beseitigung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | am. _____ |
| Vorstellung der Angelegenheit in der Sitzung des öffentlichen Bekanntmachung des Stadtschweren | am. _____ |
| Beseitigung der Öffentlichkeits gem. § 3 (2) BauGB | am. _____ |
| Beseitigung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB | am. _____ |
| Beseitigung der Angelegenheit in der Sitzung des Stadtschweren, gleichzeitige Satzungsbefehl | am. _____ |
| öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbefehl | am. _____ |
| Rechtskraftigkeit | am. _____ |
- Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan von _____ mit dem Titel

im Maßstab 1:1.000
 aufgestellt:
 Kalkar, den _____

Fürst
 Bürgermeister

Die vorliegende Planentwurf 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
 Stadtbauingenieur - Umlaufplanung - Raumplanung - Struktur - Landschaftsbau

Baumgartenstraße 10
 D-47623 Kalkar
 Tel. +49 (0)2821 97 29-20
 Fax +49 (0)2821 97 29-90
 www.stadtbau-bau.de