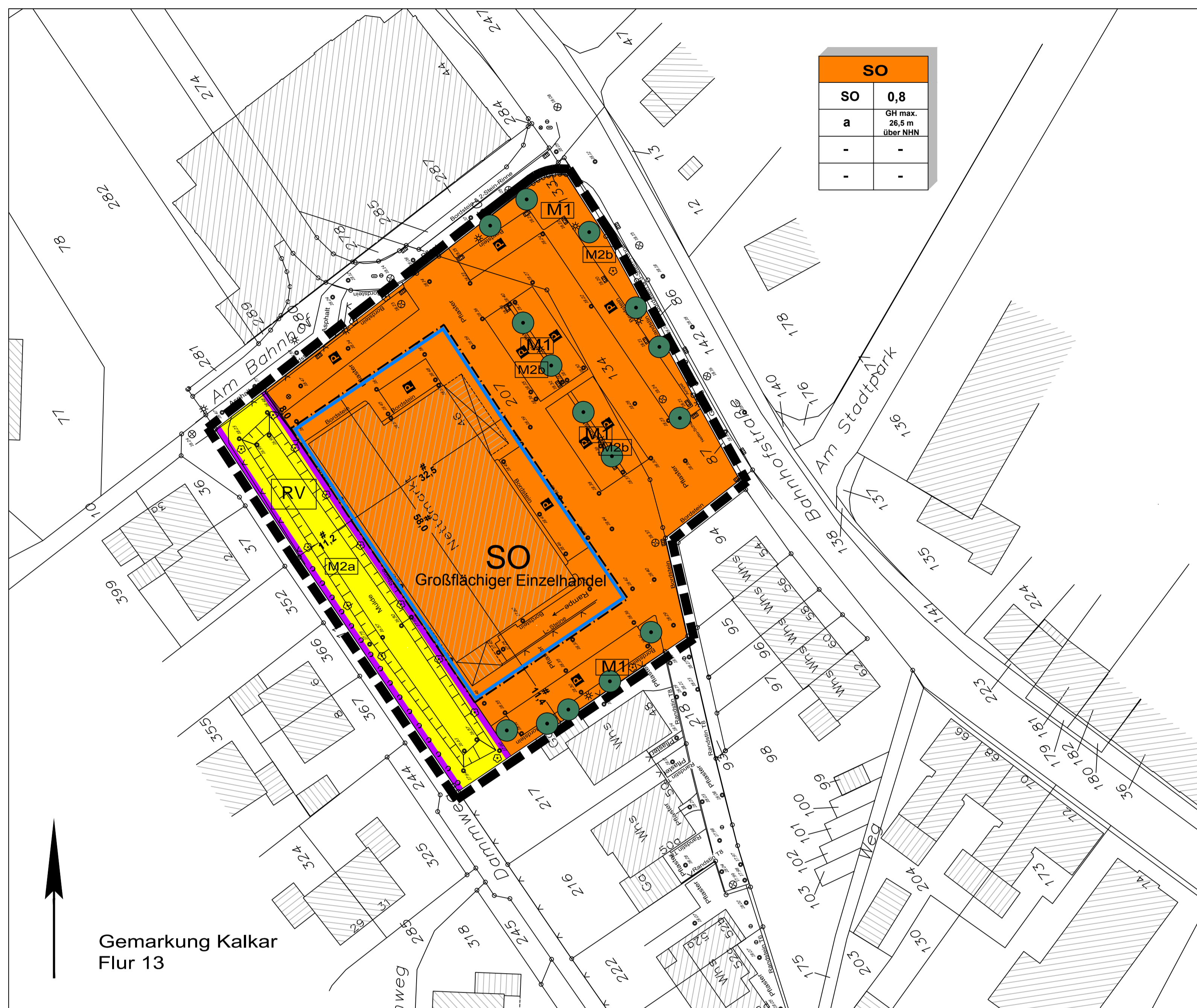


Bebauungsplan Nr. 077 - Bahnhofstraße West, 2. Abschnitt, 1. Änderung

Stadt Kalkar



SO	
SO	0,8
a	GH max. 26,5 m über MHN
-	-
-	-

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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 Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 Erhalt: Baum

M1 Eingrünung der Stellplatzanlage am SB-Markt

M2a/M2b Versickerung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnummer

Höhenlage ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Bau NVO)
1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel" ist die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig, der auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente* gemäß nachfolgender Kalkarer Sortimentsliste anbietet:

Nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevante) Kernsortimente:

- Drogeriewaren
- Parfüm- und Kosmetikartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Schreibwaren
- Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß nachfolgender Kalkarer Sortimentsliste sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Sonstige zentrenrelevante Randsortimente:

- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tontäpfer
- Bilderrahmen
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektrogrüßgeräte (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, Beizen, Kunststoffbehälter, -schüsseln
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Reisgeschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel, Babyartikel
- Sportartikel/-geräte (ohne Sportgrüßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wäsche/Niederwaren/Bademoden

Jedes einzelne zentrenrelevante Sortiment (einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente ohne Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Kosmetika und Parfümartikel) darf auf maximal 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden (Kleinfächereingelung).

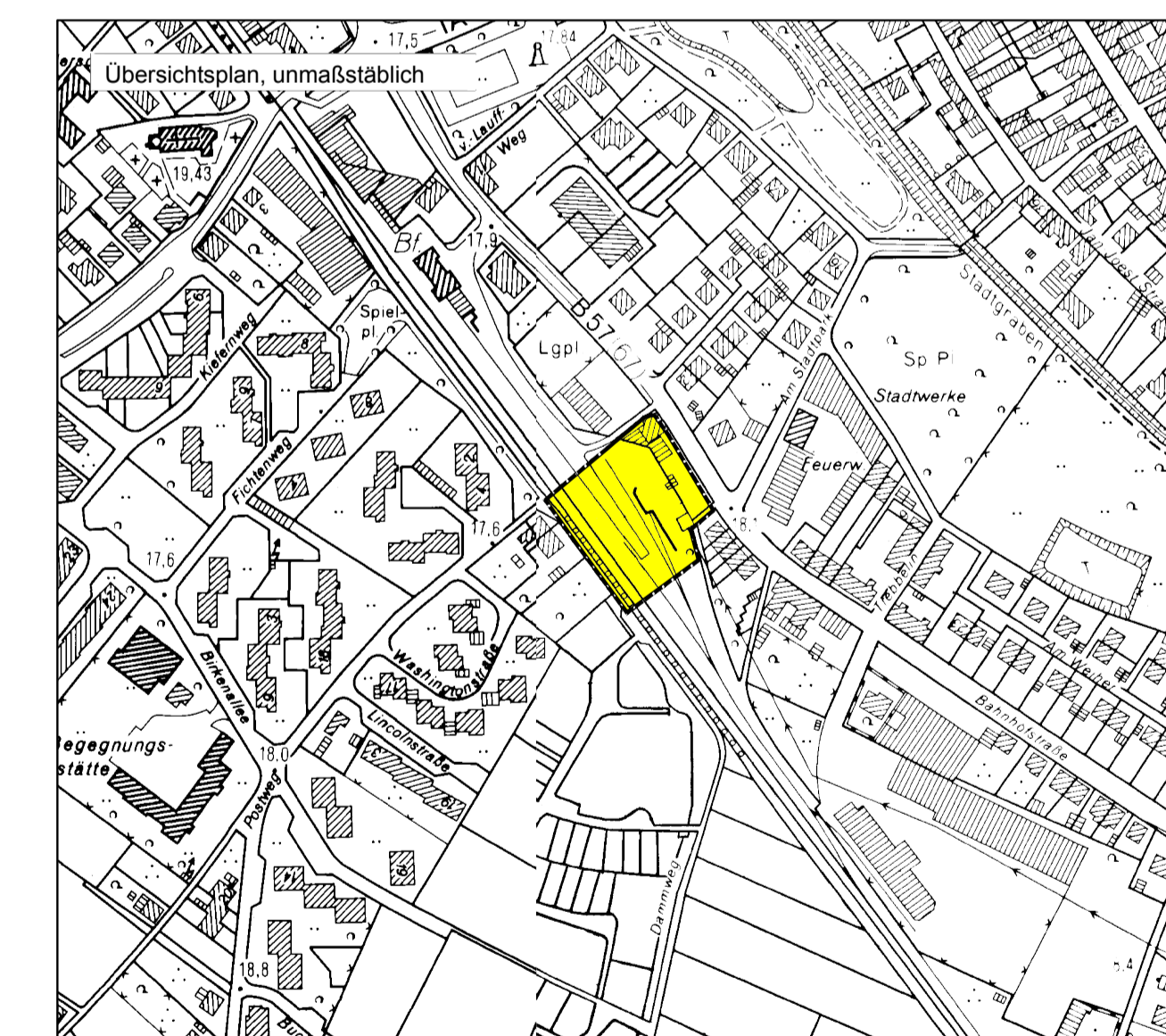
* Sortimentsangaben beziehen sich auf die Kalkarer Sortimentsliste gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Kalkar (Junker und Kruse, Dortmund 2009/2011)

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.
- Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 20 und 25 BauGB)
3.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die vorhandenen und in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese zeitnah gleichartig zu ersetzen. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingehalten werden. (M1)

- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWO (Landeswassergesetz))
Die im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten sind innerhalb der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der stillgelegten Bahntrasse nach den anerkannten Regeln der Technik über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. (M2a)
Im Fall einer Reaktivierung der Bahntrasse hat die Versickerung auf den Grünstreifen innerhalb des Sondergebiets über Rigolen (für die Dachentwässerung) bzw. Mulden-Rigolen-Systeme (für die Entwässerung der Stellplatzanlage) zu erfolgen. (M2b)

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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungslücke sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 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 Kreises Klee eingeholt werden.
- Die Existenz 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Das Flurstück 134 wird im Altlastenkataster des Kreises Klee als Altstandort „ehemalige Tankstelle und Werkstatt Dickerboom“ unter dem Aktenzeichen 69 32 06-775 geführt.
Das Flurstück 207 wird im Altlastenkataster des Kreises Klee als Teil des Altstandorts „ehem. Bahnhof und Güterverladung Kalkar“, Az. 69 32 06-1047 geführt.
Bei möglichen späteren Umplanungen hin zu sensibleren Nutzungen können ggf. zusätzliche Bodenuntersuchungen notwendig werden.
- Im gesamten Plangebiet ist Gewerbebetrieb in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig.



STADT KALKAR
Bebauungsplan Nr. 077 -
Bahnhofstraße West, 2. Abschnitt
1. Änderung

Stadt Kalkar, Der Bürgermeister, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram
Stand: Entwurf / 11/2016

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltschutz - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
D-47623 Kalkar
Tel +49 (0)2832 97 29 29
fax +49 (0)2832 97 29 00
www.stadtbau-gmbh.de

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat	am _____
ortsübliche 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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats	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 Stadtrats, gleichzeitig Satzungsbeschluss	am _____
öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	am _____
Rechtswirksamkeit	am _____

Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan vom _____ mit dem Titel _____
im Maßstab 1:500
ausgegeben am _____
Kalkar, den _____

Fonck
Bürgermeister

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 Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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. 256), 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. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), 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

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