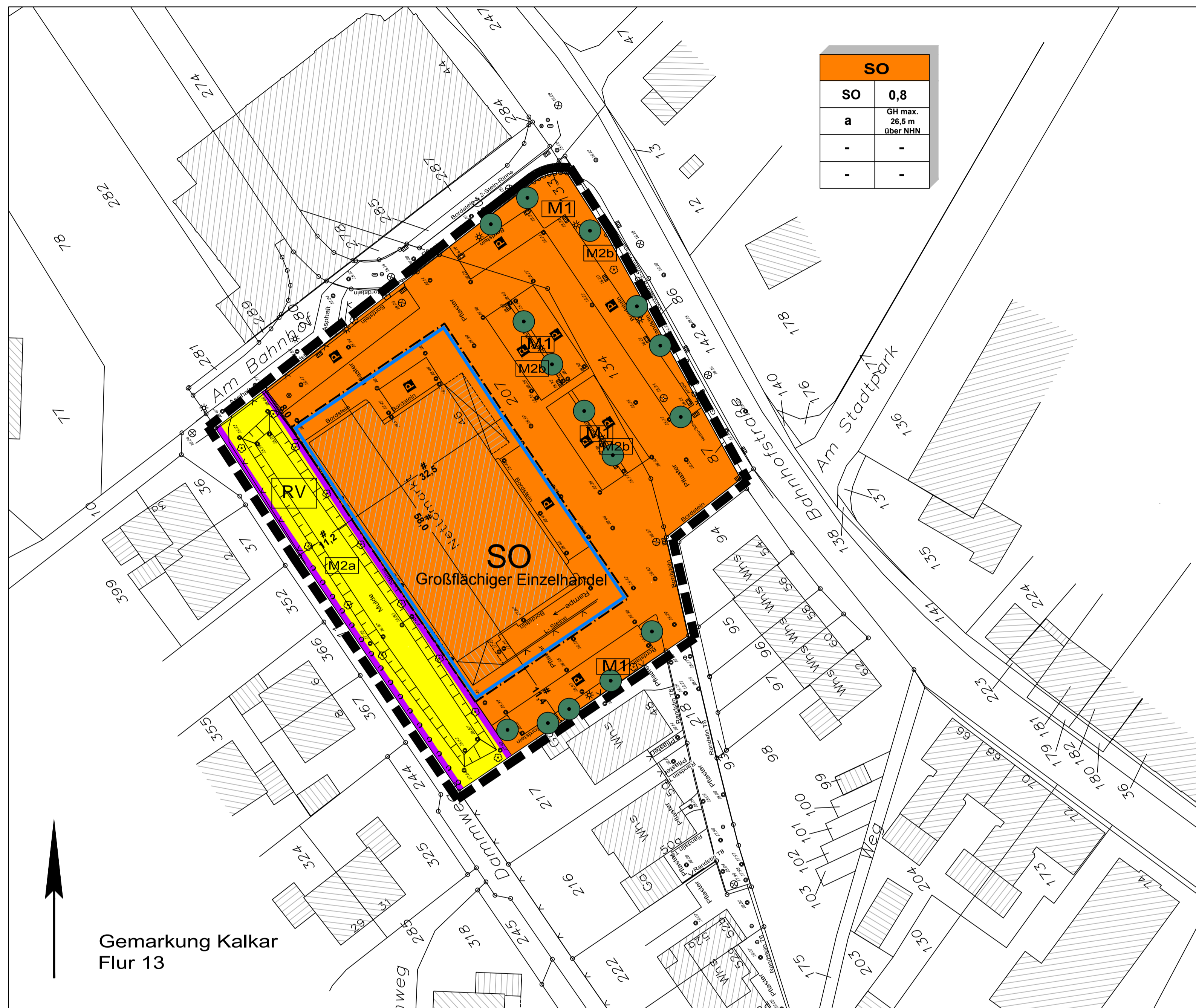


# Bebauungsplan Nr. 077 - Bahnhofstraße West, 2. Abschnitt, 1. Änderung

# Stadt Kalkar



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

## 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

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)

- Erhalt: Baum
- Eingrünung der Stellplatzanlage am SB-Markt
- Versicherung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

## Sonstige Planzeichen

Umgründung 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 m<sup>2</sup> 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 Tonträger
- 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, Beisen, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden (Kleinfächereingelung).

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

## 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 \_\_\_\_\_

Dr. Schulz  
Bürgermeisterin

Die vorliegende Planunterlagen ist entstanden durch Übernahme von ALK-Daten des Kreises Kleeve.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kalkar, den \_\_\_\_\_

## 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  
Die Bürgermeisterin

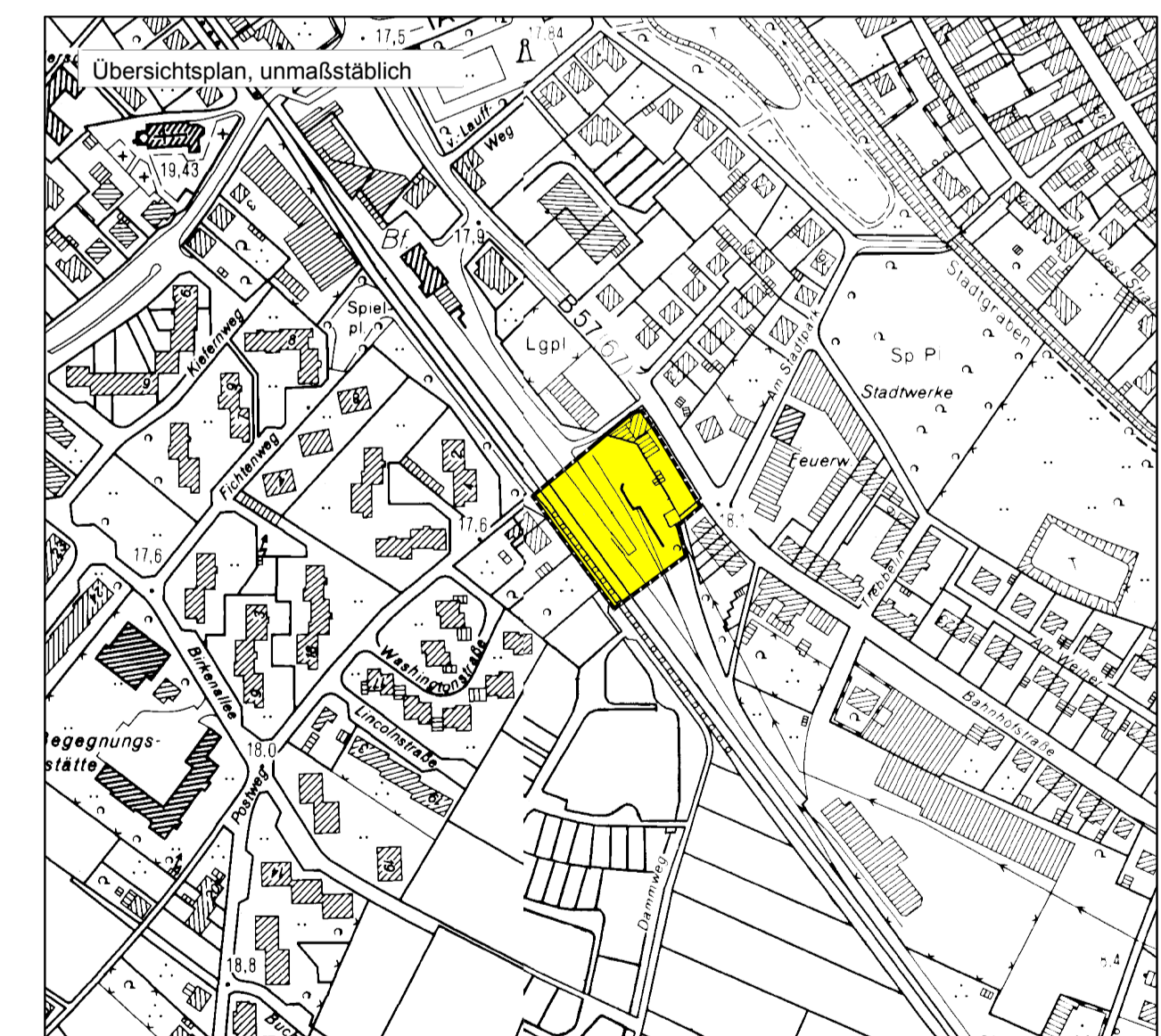
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

3. 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)

4. 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 Kalkar, 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 Kleeve 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 Kleeve als Altstandort „ehemalige Tankstelle und Werkstatt Dickerboom“ unter dem Aktenzeichen 69 32 06-775 geführt.  
Das Flurstück 207 wird im Altlastenkataster des Kreises Kleeve 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, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

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

Maßstab: M 1:500

**StadtUmBau**  
Ingenieurgesellschaft mbH

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