

**ANLAGE    ZUR DRUCKSACHE NR.:**

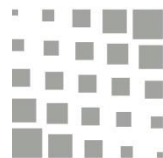
**Stadt Kalkar**

**Bebauungsplan Nr. 014  
„Altkalkar Postweg“**

**12.Änderung**

**Textliche Festsetzungen**

**■ 05. April 2018**



**Stadt ■ Quartier**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>  | <b>3</b>     |
| 1 Art der baulichen Nutzung.....  | 3            |
| 2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 3            |
| 3 Beschränkung von Stellplätzen .....   | 4            |
| 4 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen .....   | 4            |
| 5 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.<br>1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)..... | 4            |
| <b>Teil 2: Örtliche Bauvorschriften.....</b>  | <b>5</b>     |
| 1 Nebenanlagen.....   | 5            |
| 2 Dachform .....  | 5            |
| 3 Dacheindeckung .....  | 5            |
| 4 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte.....   | 5            |
| 5 Fassaden- und Wandgestaltung.....   | 6            |
| <b>Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....</b>   | <b>6</b>     |

## Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Hinweis: Die Oberkante der Gebäude (OK) ist in der Planzeichnung eingetragen.

Unterer Bezugslinie aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NHN).<sup>1</sup>

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt

- bei Flachdächern: der obere Abschluss des Daches der höchsten Außenwand;
- bei geneigten Dächern: der obere Abschluss des Daches bzw. des Firstes.

---

<sup>1</sup> Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über die Bezugslinie abzutragen.

### **Ergänzende Festsetzung zur Höhe von Gebäuden**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Oberkante (OK) von Gebäuden darf wie folgt überschritten werden:

- durch Aufmauerungen (Attiken), Brüstungen, Geländer oder andere Umwehungen um bis zu 1,2 m;
- durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 2,0 m. Der Mindestabstand der Anlage zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe dieser Anlage.

## **3 Beschränkung von Stellplätzen**

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

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen 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 Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern. Soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, soll darüber hinaus auch das unverschmutzte oder geringfügig verschmutzte Niederschlagswasser anderer befestigter Oberflächen zur Versickerung gebracht werden.

## **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 Dachform**

Soweit eine Dachform festgesetzt ist, sind jeweils mindestens 80% der Dachfläche in dieser Dachform auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit es sich um Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen handelt (z.B. Treppenhäuser) und die Höhe der Oberkante nicht überschritten wird.

Abwalmungen an den Giebelseiten (Krüppelwalmdach) sind eine zulässige Sonderform der Satteldächer

### **3 Dacheindeckung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Dacheindeckung in den Farbtönen Dunkelrot, Dunkelbraun, Grau oder Anthrazit auszuführen

Eindeckungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

### **4 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- oder Dachfensterbreite liegen.

Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind nicht zulässig.

Wenn eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

## 5 Fassaden- und Wandgestaltung

Als Außenwandfläche von Wohngebäuden und Garagen sind zulässig: Verblendungsmauerwerk in den Farbtönen Rot, Braun und Weiß oder nicht glänzende Plattenverkleidungen in den Farbtönen Weiß bis Dunkelgrau, oder geputzte oder geschlämmte Oberflächenflächen in Weiß sowie Holzverkleidungen.

Kleinere Flächen (wie Giebeldreiecke oder Elemente zur Gliederung der Fassaden) können in anderem Material gefertigt werden.

Naturstein und Holz sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen, wobei Holz mit Lasuren behandelt werden kann.

Nicht zulässig sind keramische Fliesen und glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

### 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.

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.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen – RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

---

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Tobias Iljen

05. April 2018

KK25\_B-Plan\_Festsetzungen\_Entwurf\_2018-04-05.docx