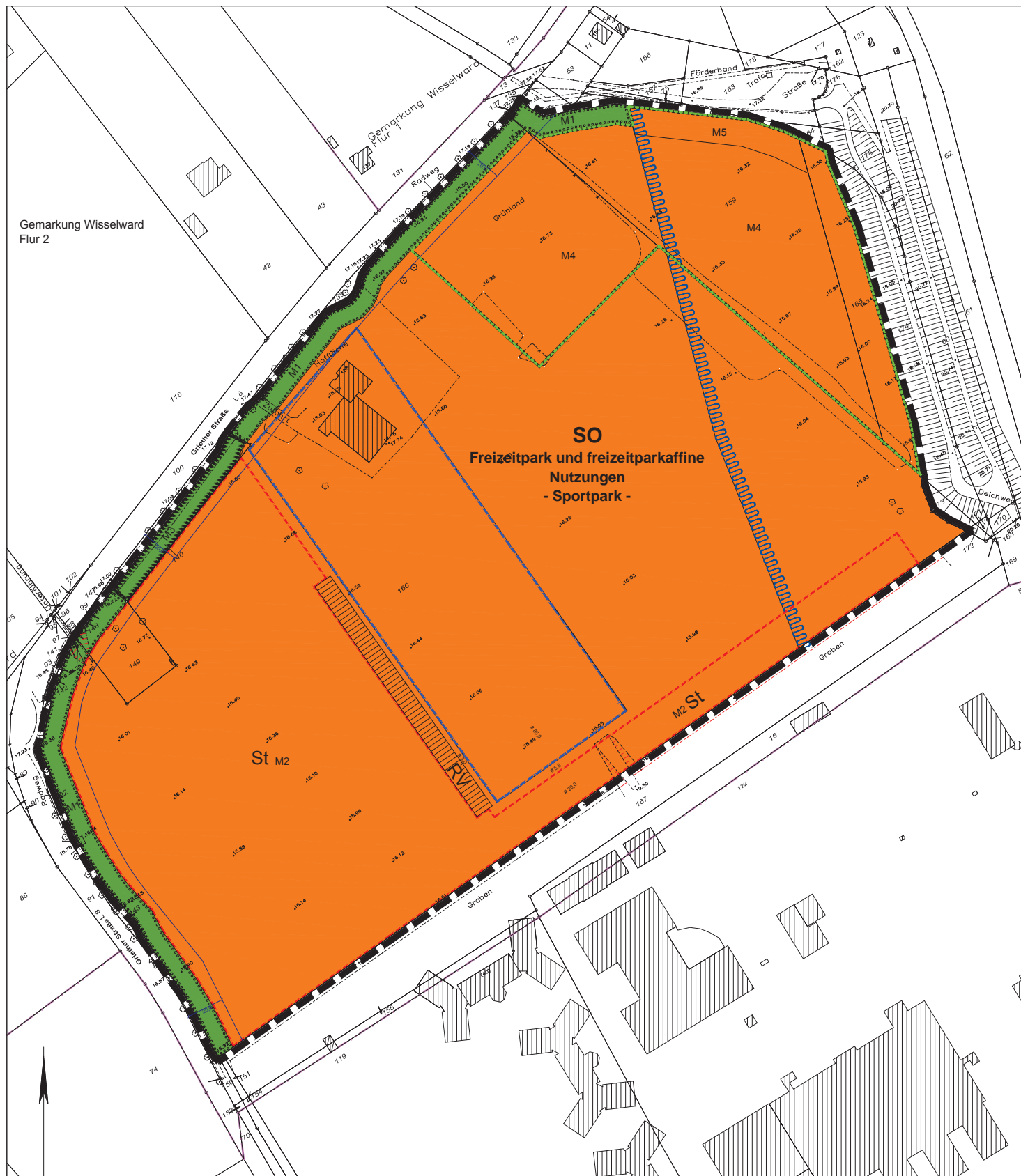


Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 - "Freizeitpark Wunderland - Erweiterung"

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| Geschossflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse |
| Maximale Gebäudehöhe | |

| SO | |
|------------------|-----|
| SO | 0,5 |
| GH max. über NNH | - |
| 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)
 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** 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** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M5** Verortung der Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem 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 U. NNH

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Deichschutzzone III der Hochwasserschutzanlage "Barndiech"
- Werbewerbzone 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 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)
 - Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze eine 10 m breite Laubbuchschnecke anzupflanzen (M1).
 - Die Hecke ist als schneefreie Gehölzhecke mit Ulmenart in einem Pflanzraster von 1,4 m x 1,4 m sowie einem bündeligen Zuwachsstellen 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 überschreiten.
 - 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), Esereiche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Malus sylvestris)
 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Roter Harlekuhe (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Röhrenhainbuche (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 Ulmenart ist ein Saatgut mit mehrlängigen heimischen Kernen ohne Ölstein 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., Prunus spinosa (Weißdorn), Prunus padus (Schwarz-Weißdorn), Prunus spinosa (Weißdorn), Prunus spinosa (Weißdorn), Prunus spinosa (Weißdorn)
 - Ulmenart (eine Trauben-Kirsche, Sorbus aucuparia (Vogelkirsche), Esereiche (Sorbus aucuparia)) - Die Pflanzen müssen folgende Eigenschaften aufweisen: Höchststamm, 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 sind (M3).
 - Im Norden des Flurstücks ist eine Extensivweide sowie eine Extensivweide anzulegen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden. Für die Ernte sind mehrere Stellen umzusetzen die mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (siehe Vorschlagsliste im Landschaftspflegerischen Begleitplan) erntefähig sind (CEF-Maßnahme M4). Das Saatgut ist so vorzubereiten, dass ein kräuterreicher Boden ohne Konkurrenzvegetation vorliegt. Nach der Aussaat ist das Saatgut anzulieben. Die im Teil der Fläche in den genannten Mischungen für den säubereiten meadowischen Standort wenig geeignet ist, kann die Mischung im Verhältnis 1:1 mit Standard-Grausaatgut gestreut werden. Die Einsatzmenge liegt bei 2,5 g/m² (maximal nicht mehr als 3 g/m² um die Staubbildung der Weidenröschen 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), dann häufiger ab Anzuchtspuren. Beim Mähen ist für den Restschutz ein Mähstreifen zu verwenden, nicht tiefer als 10cm mähen. Für den Restschutz ist die Mähre in Streifen durchzuführen, regelmäßig gemähte Kurvenstreifen (höhe 10-20cm) im Wechsel mit im mehrlängigen Rhythmus abschließend gemähten Altpflanzungen. Die Mindesthöhe einzelner Stellen beträgt je 4 m, ab einer Höhe von 10 m. Die Kurvenstreifen sind je nach Wuchshöhe alle 10 bis 20 Tage zu mähen (Wuchshöhe 10-20cm). Die Altpflanzungen sind zwischen Oktober und November zu mähen ebenfalls von innen nach außen bzw. abschließend, wobei die Lage der Algen- 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 Flurstücks ist eine Obstweide mit 7-10 Obstbäumen anzulegen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Es sind Höchststämme in einem Abstand von mind. 8 m anzupflanzen. Hierbei können heimische Äpfel, Birnen oder Südkirschen gepflanzt werden. Als Ulmenart ist eine Extensivweide anzulegen (CEF-Maßnahme M5).
- Garteng- und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 9 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - In 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 verunreinigte Abwässer 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 Steweg (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 Bodenverträgen können Bodenverträge erstellt werden. Auf die §§ 15, 16 Dreierklauselgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftragsabschluss sind die Bodenverträge und Befunde in die Stadt Kalkar als Urtext, Kopie oder als elektronische Datei für die Bodenvertragsstelle, Außenstelle Karten, unverzüglich zu informieren. Bodenverträge und Entdeckungsstellen 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 Deichschutzverordnung anzufügen. Für Baumaßnahmen in den Deichschutzzone ist ein Antrag auf deichsichernde 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 Planbereichs umgelagert wurden, müssen die Zuordnungskategorie 20 der LAGA-Richtlinie Boden (Stand 2004) erfüllen. 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 Kreis Krefeld eingeholt werden.
 - Die Erdbank von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung über zu überbauende Fläche durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumung zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischen Belastungen sind eine Sicherheitsstudie anzufordern.
 - Zum Schutz der Brundage sind die Baufeldüberbauungen, insbesondere mögliche Baufälligkeiten und Heckenordnungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Das Flurstück liegt über dem Bergwerkfeld "Hamminkler" (Steinbruch) und dem Bergwerkfeld Röss (Steinabbau) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe verfahrenen Erdaufbereitungs-Sektor 1 West. Es ist kein Bergbau umgehen und auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.
 - Der mittlere Höchstwasserstand erlaubt die Entlastung über Versickerungsanlagen. Die Versickerung hat auf den Flurstücken über die besten Bodenschichten in fach geeigneter Mäßen und ausreichende Beträge der Filteranlagen und Parkstände zu erfolgen. Für den Oberbau (Tragschichten) 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 Gräben. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit der entsprechenden Festsetzung einer Fläche für Entwässerungsanlagen versehen.
 - In Zusammenhang mit den erforderlichen Erd- bzw. Tiefarbeiten ist von der Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung zur Sicherstellung der bodenschützenden Maßnahmen durchzuführen.
- Erläuterung:** Die rot markierte Textstelle wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in den Plan aufgenommen.

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauZulassungsverordnung (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 Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftspflege - 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. 660), in der zuletzt geänderten Fassung
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnung (Bekanntmachungsverordnung - BekamVerV) vom 28.08.1999 (GV. NRW S. 016), in der zuletzt geänderten Fassung

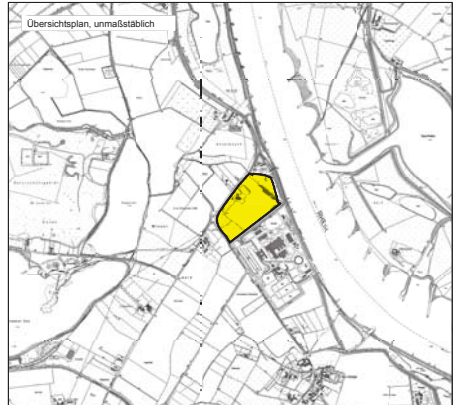
Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist.
 Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.
 Planverfasser:
 Kalkar, den _____
 STADT KALKAR
 Der Bürgermeister

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat am _____
 Ursprüngliche 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 Einwürfe und Auswertungsbeschluss 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, gleichzeitige Satzungsbeschluss am _____
 öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____
 Rechtskraft am _____
 Bestand dieser Satzung ist der Bebauungsplan von _____ mit dem Titel _____

im Maßstab 1:1.000
 ausgefertigt:
 Kalkar, den _____
 Forst
 Bürgermeister

Die vorliegende Planurkunde 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 eindeutig 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

StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Stadterweiterung, Umgestaltung, Erneuerung
 Altstadterweiterung, Stadterneuerung, Landschaftsbau

Maßstab: M 1:1.000

Bauleitungsplan 10
 D-47623 Kalkar
 Tel. +49 (0)2822 97 29 20
 Fax +49 (0)2822 97 29 20
 www.stadtbau.de