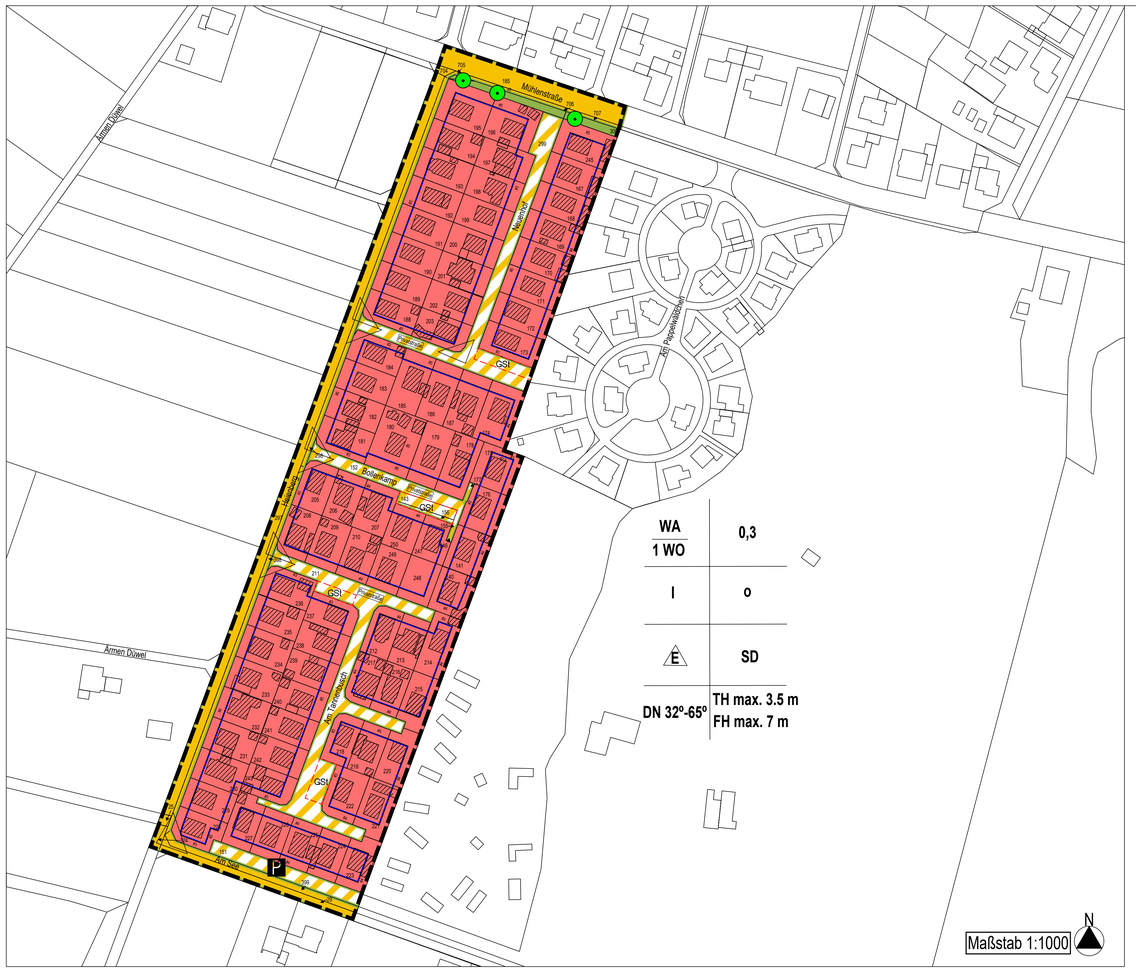
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 - Wochenendhausgebiet "Wisseler See"

Anlage 1 zur Ds.-Nr.: 11/430



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2021

Örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW

Fassaden- und Wandgestaltung

Alle Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rotem, braunem, oder anthrazitfarbenem Verblendmauerwerk, als helle Putzfassade oder als naturbelassene oder dunkel lasierte Holzfassade zu erstellen.
Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.
Naturstein ist in seiner natürlichen Oberfläche zu belassen.
Nicht zulässig sind Blockhäuser, keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige gänzende oder reflektierende Baustoffe und Anstriche.

Zulässige Dachform

Als zulässige Dachform werden ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 65° zugelassen.

Dacheindeckung und Dachgestaltung

Dächer sind mit unlasierten dunkelroten, dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Die Dacheindeckung hat in einheitlichem Material zu erfolgen. Hoch glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss mindenstens ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- oder Dachfensterbreite liegen.
Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind unzulässig.
Wenn eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

Einfriedungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
In den Hausgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.
Sichtsschutzzäune mit Kunststoffelementen sind unzulässig.

Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen) ist die Versiegelung des Vorgartenbereiches sowie die flächige Gestaltung mit Kies, Schotter oder ähnlichen Steinmaterialien unzulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege undzur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhalt: Baum

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl Vollgeschosse
- FH max 7 m Firsthöhe maximal
- TH max 3,5 m Traufhöhe maximal
- 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung pro Wohngebäude

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m^3 zulässig.

Garagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebäudehöhenfestsetzungen (§§ 16 Abs. 3 und 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Trauf- und Firsthöhe) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen an in der Gebäudemitte festgesetzt. Die Traufhöhe ist ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Innenseite des Außenmauerwerks. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem obersten Gebäudeabschluss.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB wird festgelegt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen jeweils ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem), außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG.

Darstellungen

- Bestandsgebäude lt. Kataster
- 299 Flurstücksgrenze mit Nummer
- Sichtdreieck

Hinweise

1. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 025 - Wochenendhausgebiet "Wisseler See" - sowie dessen 1. bis 3. Änderungen verlieren durch die Planänderung ihre Gültigkeit.
2.Die am 26.07.1989 zum Bebauungsplan Nr. 025 - Wochenendhausgebiet "Wisseler See" - erlassene Gestaltngssatzung verliert im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.
3. Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind diese unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Kalkar zu verständigen.
4. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Gelsenwasser Energienetze GmbH, daher sind bei Baumpflanzungen die Merkblätter "DWA-M 162" und "GW 125 (M)" zu beachten und konkrete Baumstandorte mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
5. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Im Vorfeld etwaiger Bauarbeiten sind daher die konkreten Leitungsverläufe bei dem Versorgungsträger abzufragen.
6. Die durch das Fachbüro Sterna durchgeführte Artenschutzprüfung vom 05.10.2021 belegt, dass planungsrelevante Arten i.S.d. § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind im Vorfeld etwaiger Umbau oder Abrissvorhaben vorhandener Gebäudestrukturen im Rahmen einer weitergehenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zu prüfen, ob Nahrungs- oder Fortpflanzunghabitate planungsrelevanter Arten betroffen sind. Falls zutreffend, sind für betroffene Arten geeignete CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen. Gebäudeabriss, Baumfällungen und Heckenrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen, um Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Lage im Ortsteil Kalkar-Wissel, unmaßstäblich

© Kreis Kleve Geobasisdaten 2021

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Kalkar hat am 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 a BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeisterin

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom _____bis zum _____ stattgefunden.

Bürgermeisterin,
im Auftrag

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch den Rat der Stadt Kalkar am_____als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.

Bürgermeisterin

Die Änderung des Bebauungsplanes ist am_____ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung und Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung und Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung und Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung und Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung und Bekanntmachung vom 26.08.1999, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 37.07.2009 (BGBl I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1247; 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Freizeitlärmerlass NRW vom 23.10.2006 (-V-5-8827.5-)
DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau", Ausgabedatum 07/2002
Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 - Wochenendhausgebiet Wisseler See -			Stadt Kalkar
Planinhalt: Entwurf zum Aufstellungsbeschluss			
Stand: 21.02.2023	Maßstab 1:1000	Bearbeitet: Dames/Saegert	Gezeichnet: Saegert