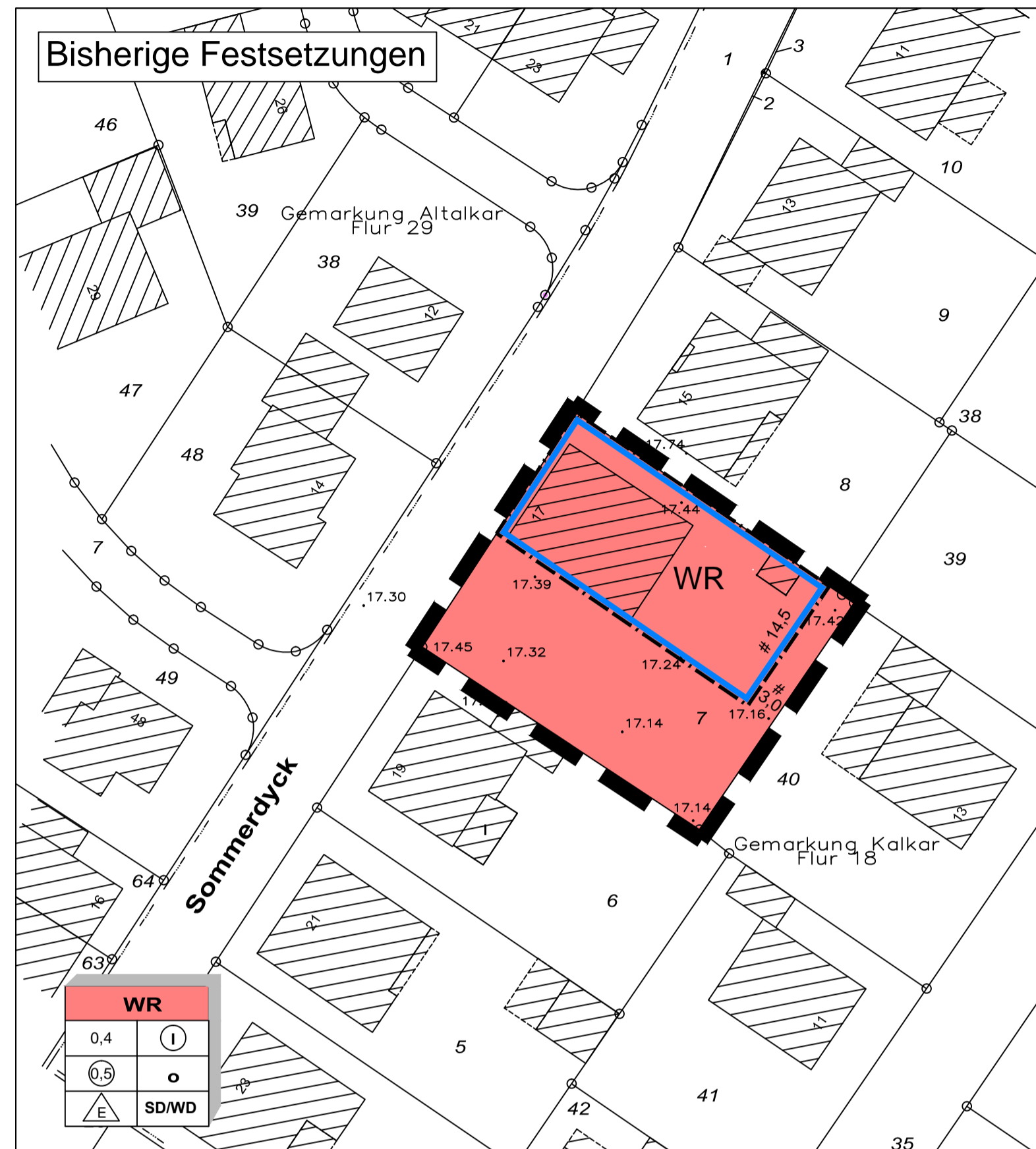


# Bebauungsplan Nr. 006 - Schwanenhorst, 21. Änderung

Stadt Kalkar



## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,5 m für den Bau von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Balkonen ist zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))  
Das auf den privaten Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.  
Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
5.1 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Flächenversiegelungen durch Pflaster-, Kies-, Schotter- und Kunstrasenbeläge sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wegeflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.  
5.2 Dächer von Garagen sowie Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Davon ausgenommen sind die direkt an das Hauptgebäude angrenzenden, als Dachterrasse genutzten Garagenteile bis zu einem Abstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze.

## Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

- Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien zu gestalten.
- Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.
- Zur Fassadengestaltung sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten und Putz allgemein zulässig. Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.  
Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.
- An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie 5,00 m von den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen oder Hecken aus heimischen Gehölzen von maximal 1,00 m in der mittleren Höhe über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Grenzen Terrassen oder sonstige Freizeite auf öffentliche Verkehrsflächen, dürfen ausschließlich diese Flächen ausnahmsweise mit bis zu einer mittleren Höhe von 1,80 m nach den oben genannten Vorgaben eingefriedet werden.
- Abfallbehälter und Müllboxen, welche vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz gemäß der Vorgaben zu Einfriedungen zu versehen.
- Dachaufbauten, Dachfenster und Dachanschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten 50 % der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

## Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- 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 Kreis Kleve eingeholt werden.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Baupläne sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Potzendienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
Spätestens sechs Monate vor Baubeginn ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen. Die rechtzeitige Beantragung dient dazu, Bauverzögerungen und -stilllegungen zu vermeiden.  
Vor Baubeginn ist die Bescheinigung über die Kampfmittelüberprüfung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Ist die Bauaufsichtsbehörde nicht gesetzlich geregelt, so ist diese Bescheinigung der Planfeststellungsbehörde (Stadt Kalkar I Fachbereich 2 - Planen, Bauen, Umwelt Stadtplanung I Bauordnung) vorzulegen. Falls die Kampfmittelüberprüfung nicht vor Baubeginn realisiert werden kann, z.B. bei Schloßdetektionen oder baubegleitender Kampfmittelräumung, so ist die Kampfmittelüberprüfung mit der örtlichen Ordnungsbehörde abzustimmen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Das Gutachten 'Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 „Schwanenhorst“ der Stadt Kalkar' der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 13.09.2021 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.  
Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.  
Zur Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen und Wochenstuben bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen im Sommer-/Winterquartier ist das Wohnhaus vor Abbruch durch geeignete Methoden auf Besatz zu untersuchen. Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit sowie innerhalb der Aktivitätszeit möglicher Fledermausvorkommen durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  
Sollten die Abbrucharbeiten in der Brut-/Wochenstubenzeit gebäudebrütender Vögelarten bzw. Fledermäuse erfolgen sollen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bzw. Ein-/Ausflugskontrolle oder anderweitig geeigneter Nachweismethoden keine Brutpaare/Fledermausvorkommen festgestellt wurden, sind die Arbeiten unmittelbar aufzunehmen, um die Möglichkeit einer nachfolgenden Ansiedlung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Arbeiten sind kontinuierlich und ohne mehrtägige Pausen sowie räumlich eng begrenzt durchzuführen. Sollten Brutvögel/Fledermäuse im Quartier festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. bis zum Flüggewerden der Jungtiere auszusetzen.  
Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von gebäudebewohnenden Fledermäusen ist der Abbruch der Bestandsgebäude weiterhin grundsätzlich außerhalb des winterkalten Zeitraums (01.12. bis 29.02.) vorzunehmen, da ein sicherer Ausschluss kaum möglich ist und die Tiere immobil sind. Eine Entwertung pot. geeigneter Strukturen, nach vorheriger Kontrolle, ist ebenfalls möglich, um einen Besatz vorsorglich zu verhindern.
- Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 006 „Schwanenhorst“.  
Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der 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 (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516)

Zu diesem Plan gehört die Begründung, die separat abgedruckt ist. Dieser Plan besteht aus 1 Blatt.

Planverfasser:  
Kalkar, den  
STADT KALKAR  
Die Bürgermeisterin

## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Zweckbestimmung:  
Ga = Garagen  
St = Stellplätze  
Ca = Carport

## Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW) Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)  
SD Satteldach 22 - 35°  
WD Walmdach

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

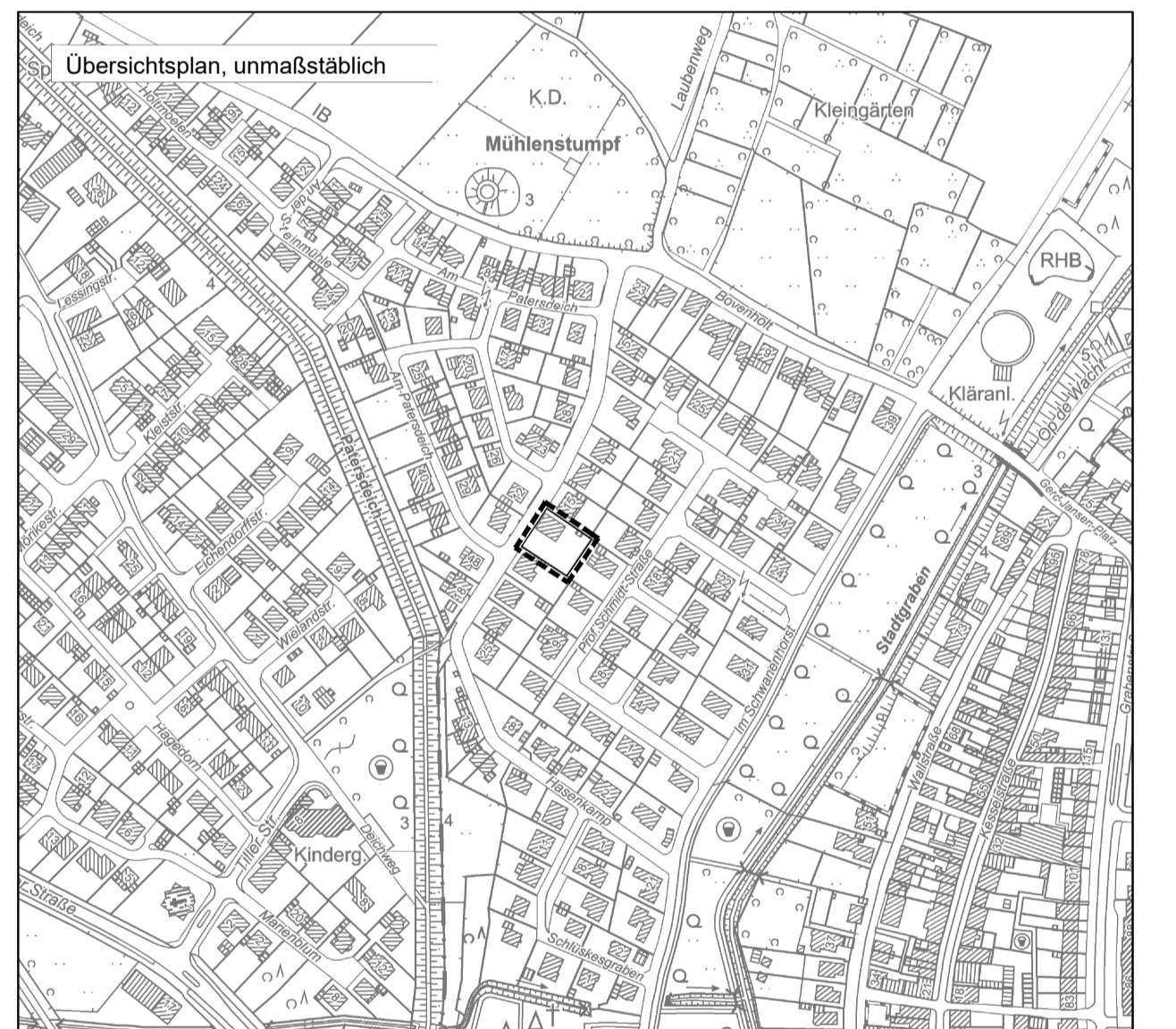
- Gebäude lt. Kataster
- Bestehende Flurgrenze
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQExtrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG.  
aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie  
Hochwassergefahrenkarte Rheingraben-Nord

## Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat am \_\_\_\_\_  
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am \_\_\_\_\_  
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 Stadtrates, gleichzeitig Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_  
öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am \_\_\_\_\_  
Rechtswirksamkeit am \_\_\_\_\_  
Dr. Schulz  
Bürgermeisterin



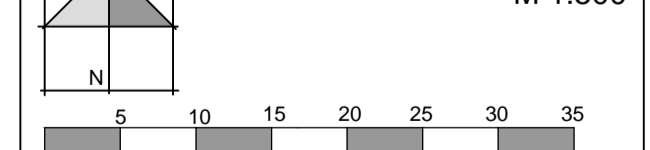
**STADT KALKAR**  
Bebauungsplan Nr. 006 -  
"Schwanenhorst", 21. Änderung  
Gemarkung Kalkar, Flur 18

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Stand: 11/2023

M 1:500



**StadtUmBau**

StadtUmBau GmbH  
Basillikastraße 10  
Wailfahrtsstadt  
D - 47623 Kevelaer  
T +49 (0)2832 / 97 29 29  
F +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de