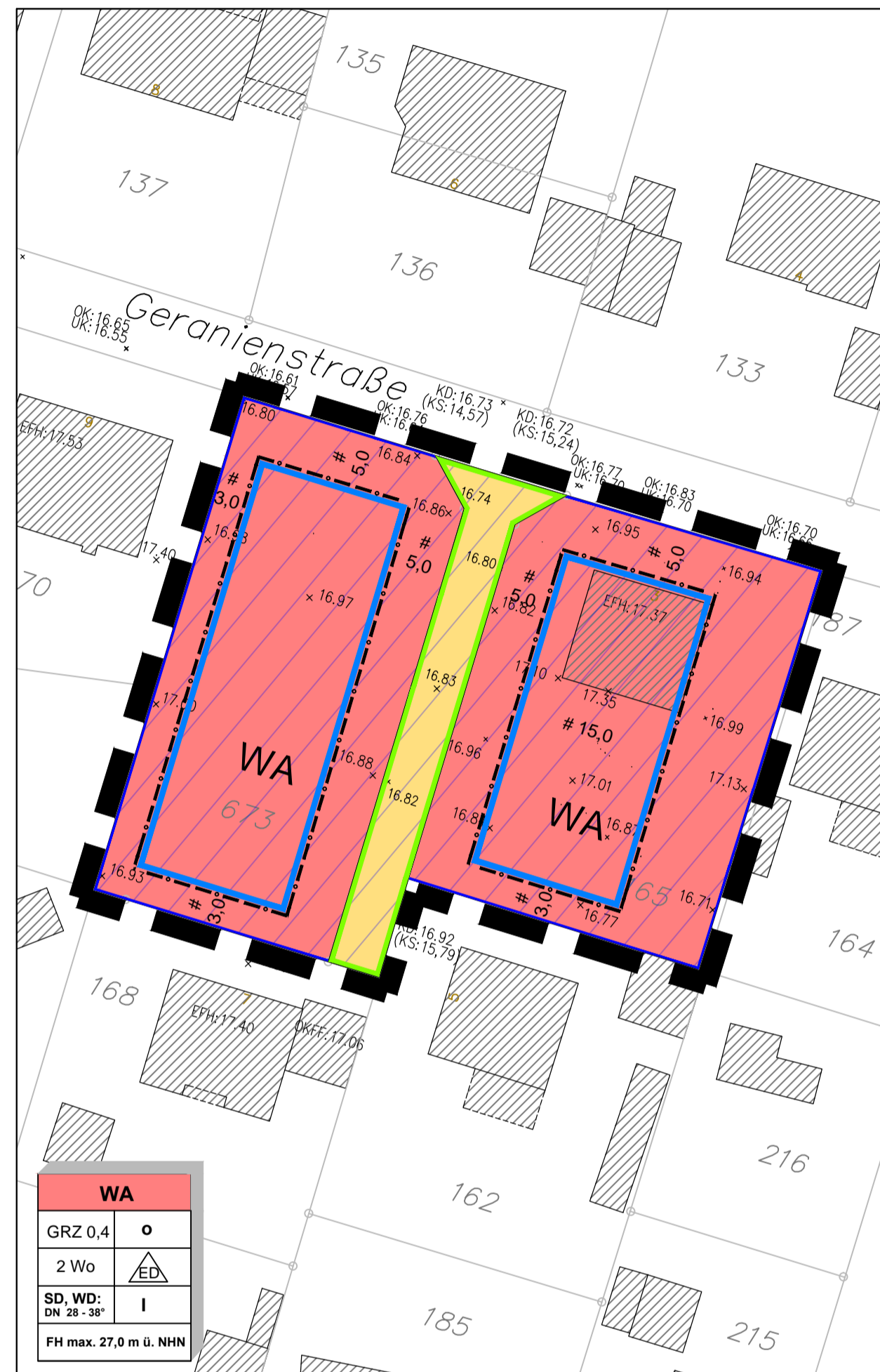


Bebauungsplan Nr. 023 - "Niedermörmter West", 38. Änderung

Stadt Kalkar



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 - Baunutzungsverordnung (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 - Planzeichenverordnung 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 NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), 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
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG - Landeswassergesetz) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Höhenlage ü. NNH (Bestand)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Zulässige Dachform (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD Satteldach

WD Walmdach

Zulässige Dachneigung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD, WD: 28 - 38°

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebietes (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG.
aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie
Hochwassergefahrenkarte Rhein (Hochwasserszenario HQextrem)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
1.1 **Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur angrenzenden Verkehrsfläche) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
4.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von 27,0 m über NNH festgesetzt.
4.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Firsthöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.
4.3 Garagen und Carports sind mit einem Flachdach auszustatten.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))**
Das auf den befestigten privaten Flächen 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 schädlos zu beseitigen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden ggf. gegen durchlässigen Boden auszutauschen.
- Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)**
6.1 Dächer von Garagen sowie Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
6.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Strauchern zu bepflanzen.
6.3 Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte 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 Plangebietes 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.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfanlagen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Kalkar unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauaufbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.
- Im Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich Niedermörmter Bebauungsplan Nr. 023 vom 19.10.1984, zuletzt geändert am 22.10.2014.

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat am _____

ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 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 _____

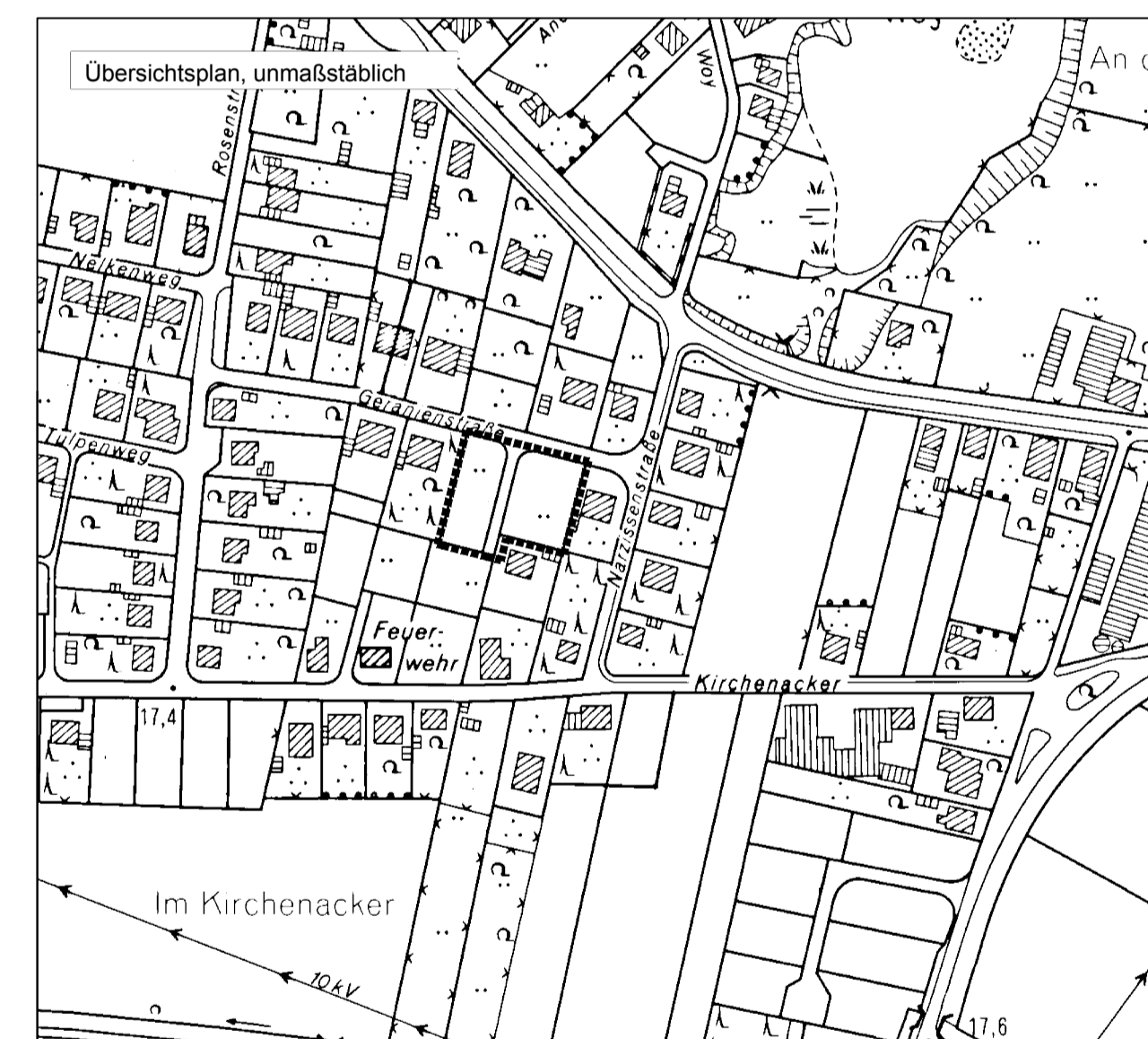
öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____

Rechtswirksamkeit am _____

Bestandteil dieser Satzung ist der Bebauungsplan vom _____ mit dem Titel _____

im Maßstab 1:500
ausgefertigt:
Kalkar, den _____

Dr. Schulz, Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin



STADT KALKAR
Bebauungsplan Nr. 023
"Niedermörmter West", 38. Änderung
Gemarkung Niedermörmter, Flur 14

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 03/2020

M 1:500

StadtUmBau
StadtUmBau GmbH
Basilikastr. 10
D - 47623 Kvelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de