

Bebauungsplan Kalkar Nr. 076 - "Niedermörmter-Mitte" - 3. Änderung

Stadt Kalkar



WA 1		WA 2		WA 3	
WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4
4 Wo		2 Wo		2 Wo	
o	II	o	II	o	II
ED	SD PD	ED	SD PD	ED	SD PD ZD
DN 35-47° (SD)		DN 35-47° (SD)		DN 35-47° (SD)	
TH max. 6,5 m (SD, PD) FH max. 10,0 m (SD, PD)		TH max. 4,5 m (SD), 4,8 m (PD) FH max. 10,0 m (SD, PD)		TH max. 6,5 m (SD, ZD), 4,9 m (PD) FH max. 10,0 m (SD, PD, ZD)	

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 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 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), 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

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

Planverfasser:
Kalkar, den

STADT KALKAR
Die Bürgermeisterin

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 Stadtrats, 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

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 WA 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH max. z.B. 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
 TH max. z.B. 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
 Offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Ausbauhungen gemäß Straßen-
 ausbauplanung in Meter über NNH

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Mulde zur Ableitung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze
 Bestehende Flurstücksnummer

(17,08) Höhenlage ü. NNH (Bestand)

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

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

SD Satteldach
 ZD Zeldach
 PD Pultdach

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

SD: 35° - 47°

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. 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,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports (oberfläche Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straßenbegrenzungslinie) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden. Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m² Brutto-Rauminhalt zulässig sind.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Bezugspunkte zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Allgemeinen Wohngebiet sind die in der Verkehrsfache festgesetzten Höhen über NNH. Grundstücksbezogen sind die NNH-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NNH und dem Schnittpunkt der Unterkante Dachsparren mit der Innenseite des Außenmauerwerkes. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt über NNH und dem obersten Gebäudeabschluss (First). Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand; die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) ist das gesamte Niederschlagswasser von den Privat- und Verkehrsflächen über Rinnen und Mulden in einen öffentlichen Regenwasserkanal (Graben) abzuleiten und von dort in den Mokieregaben (Gewässer Nr. 6440) ortsnah einzuleiten.

6. Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes ist eine Hecke als einreihige Gehölzpflanzung mit Unterraum anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher muss je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Haindorn	Rosa canina	Hundsrose
Eucrymus europaeus	Plattentulchen	Sambucus nigra	Schwester Holunder
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzen müssen folgende Eigenschaften aufweisen: Heister, Wuchshöhe 1,25 - 1,50 m.

Textliche Festsetzungen (nach BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 86 BauO NRW (Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen) wird festgesetzt, dass doppelte Grenzgräben einheitlich zu gestalten sind. Insbesondere sind sie mit gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung, gemeinsamem Dachfirst, einheitlicher Dachneigung und gleicher Fassadengestaltung zu errichten. Sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Ausnahmen zugelassen werden.

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

1. Alle Zahlenwerte der Legende sind als Beispiele zu verstehen. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

2. Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

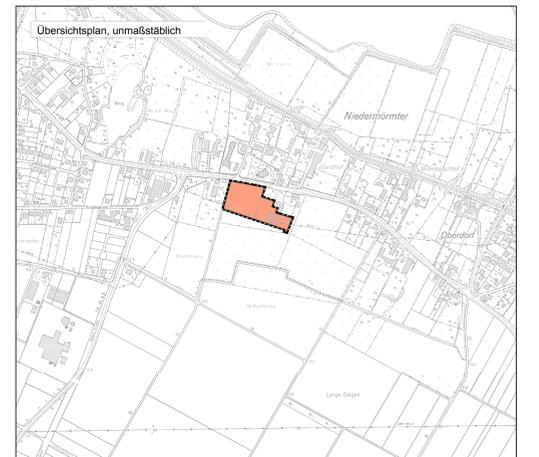
3. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes des Rheins und wird durch den Bandbereich über Überschwemmungen geschützt.

4. 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 Kreises Kleve eingeholt werden.

5. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

6. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

7. Ein Teil des Plangebietes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Kalkar und das Umweltamt des Kreises Kleve hiervon umgehend zu unterrichten.



STADT KALKAR
 Bebauungsplan Kalkar Nr. 076
 "Niedermörmter-Mitte"
 3. Änderung

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 06/2018

M 1:500

