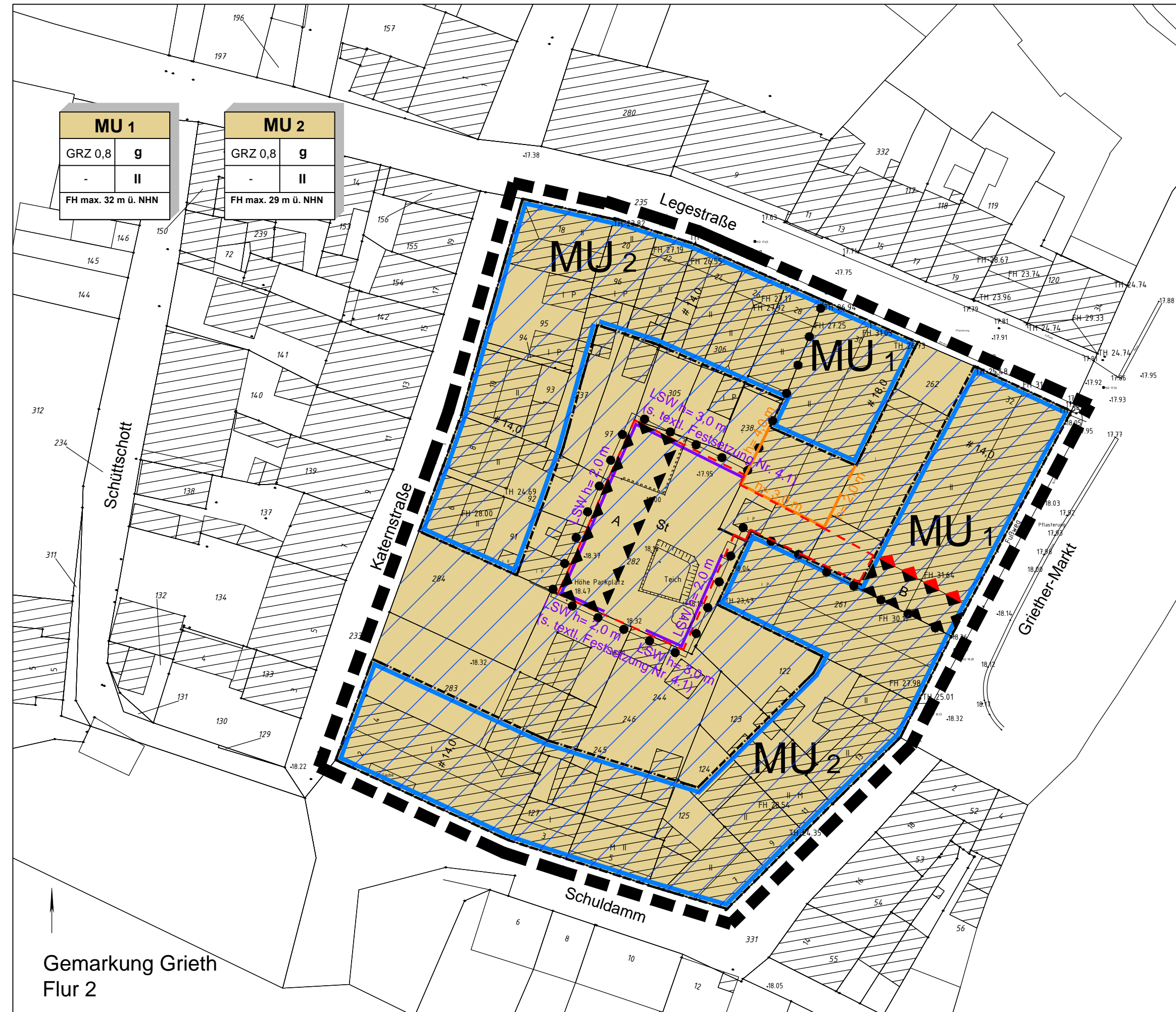


Bebauungsplan Kalkar Nr.097 - "Stadtkern Grieth-Legestraße"

Stadt Kalkar



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

MU Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

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

--- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung: St = Stellplätze

--- Erhalt einer bestehenden Hauswand

--- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

A Überdachung der Stellplätze (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

B Überdachung des Zufahrtbereichs (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)

▲▲▲ Kennzeichnung des Bereichs mit Vorgaben zum passiven Schallschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.5)

--- Lärmschutzwand: Höhe siehe Angabe auf der Planzeichnung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16/ Gebäude lt. Kataster

277/ Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücknummer

18,32 Höhenlage ü. NHN

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**
In den Urbanen Gebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Ein Maß von 1,5 m wird als geringfügiges Ausmaß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten von Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Gemäß dem in der Planzeichnung mit der Signatur --- festgesetzten Verlauf ist im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage im Innenhof eine Lärmschutzwand zu errichten. Die erforderlichen Wandhöhen für die einzelnen Abschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Oberkante des Parkplatzes. Das Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens 15 dB(A) betragen. Die mit der Signatur --- gekennzeichnete bestehende Wand ist zu erhalten. Eine Reduzierung der Wandhöhen aus Gründen der Baustatik ist zulässig. Die mindestens zu erhaltenden Wandhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 - Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und der Bezeichnung B sind die dort zu errichtenden Stellplätze in einer Höhe von 2 m über der Parkplatzoberkante zu überdecken. Die dort verlaufenden Wände und das Dach sind schalldicht miteinander zu verbinden. Das Schalldämm-Maß der Bauteile muss mindestens 15 dB(A) betragen.
 - Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und der Bezeichnung B ist der dort anzulegende Zufahrtbereich in der Höhe der Oberkante des dortigen Erdgeschosses zu überdecken. Das Dach ist schalldicht an die beiden den Zufahrtbereich begrenzenden Gebäude anzubinden. Das Schalldämm-Maß des Daches muss mindestens 15 dB(A) betragen.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen 4.1 bis 4.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Gemäß dem in der Planzeichnung mit der Signatur ▲▲▲ festgesetzten Verlauf sind im dortigen Erdgeschoss für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf der lärmzugewandten Gebäudesseite aufweisen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Davon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilfläche MU 1 mit insgesamt 8 standortgerechten und heimischen Laubbäumen einzugrünen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 36 m³ je Baum anzulegen. Eine Befestigung der Pflanzflächen ist unzulässig. Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 - 2,5 m, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
- Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungssatzung
- 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 Änderungssatzung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungssatzung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 411), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungssatzung
- 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 Änderungssatzung
- Landeswassergesetz (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 Änderungssatzung

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 (1) BauGB vom _____ bis _____

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom _____ bis _____

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 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 _____

Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

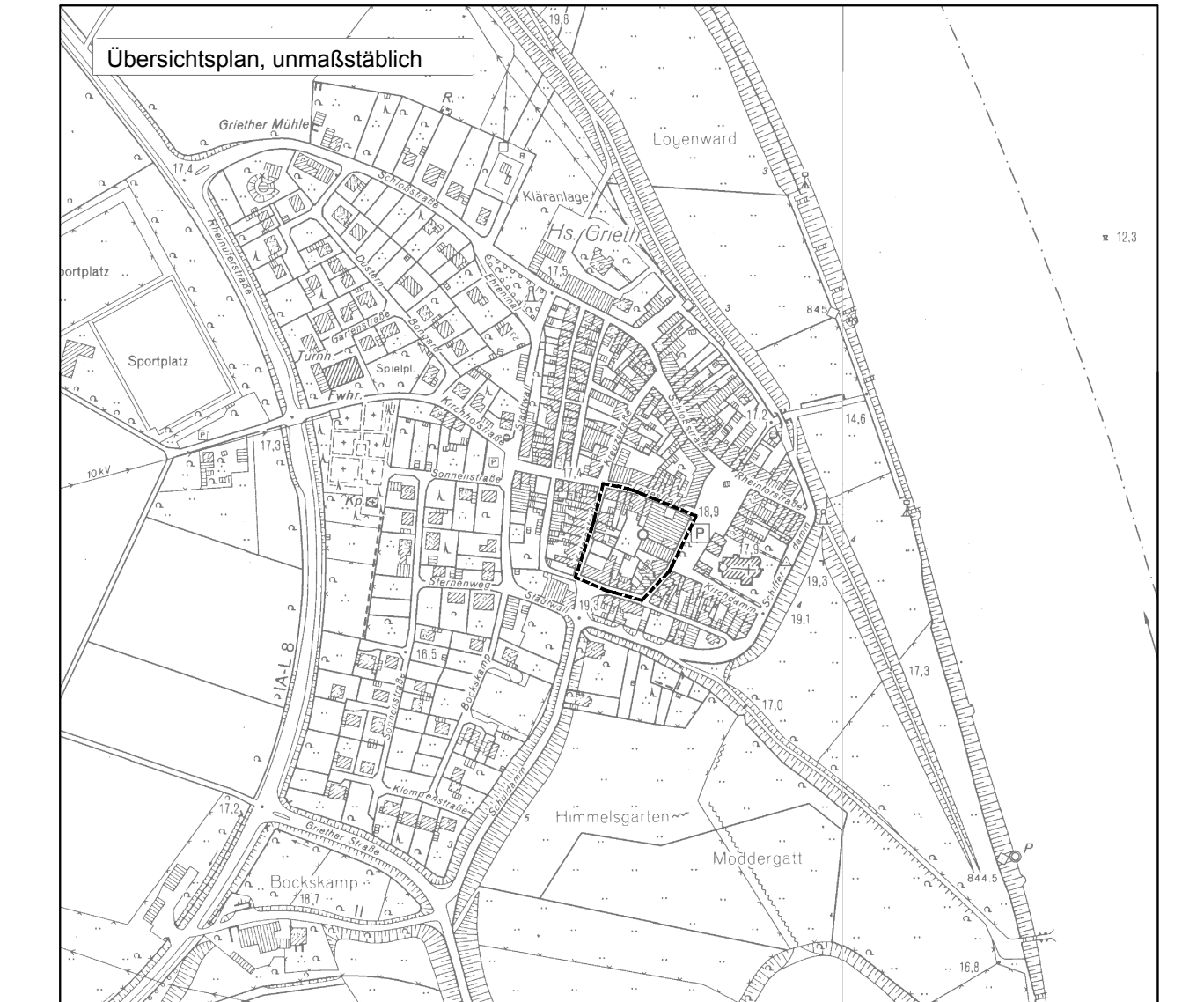
- Alle Zahlenwerte der Legende sind als Beispiele zu verstehen. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Bei Bodenerhebungen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Erdarbeiten sind archäologisch zu begleiten. Dabei auftretende Befunde und Funde sind nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DStG zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren. Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdarbeiten verbundene Planungen mit ihr abzustimmen.
- 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. 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 Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Die Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 097 „Stadtkern Grieth / Legestraße“ Stadt Kalkar, der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer, vom 21.01.2019, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 2 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 097 „Stadtkern Grieth / Legestraße“ Stadt Kalkar, der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer, vom 20.08.2019 und „Ergebnisse einer Artenschutzprüfung bzgl. der Artengruppe Fledermäuse zum Teilabbruch sowie Sanierung und Umbau der ehemaligen Molkerei in Grieth - Legestraße 30-“ der Graevendal GbR, Goch, vom August 2019 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Die Nebenbestimmungen in Form der CEF-Maßnahmen der Artenschutzprüfung der Unteren Naturschutzbehörde sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren umzusetzen.
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Bauaufbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 2. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter sind an den vorhandenen und geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten für Haussperlinge sowie Fledermauskästen anzubringen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist zu unterlassen.
- Bei zukünftigen Änderungen an der äußeren Fassade der vorhandenen Gebäude sind die Verbotsvorschriften des § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG im Einzelfall zu prüfen.
- Die „Detailierte Prognose zur Schallemission und -immission - Planungsunterlage (Entwurfsplanung) für einen Parkplatz auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Molkerei Grieth“, Berichts-Nr. 009-2018-L02, des Ingenieurbüros Grüner aus Chemnitz, vom 20.06.2018 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung für den Denkmalbereich des Ortsteils Grieth - Stadtgrundriss mit Silhouette. Änderungen von baulichen Anlagen bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Der Rückbau der Gebäude und die Entsiegelung im Bereich des Zwischentraktes zwischen den Gebäuden Legestraße 30 und 32 ist durch einen in der Beurteilung schädlicher Bodenverunreinigungen erfahrenen Gutachter zu begleiten. Die Wahl des Gutachters ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (nach § 89 BauO NRW)

Notwendige Stellplätze
Für jede Wohnung innerhalb der Teilfläche MU 1 ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Wird innerhalb der Teilfläche MU 1 ein nachträglicher Ausbau eines Dachgeschosses vorgenommen, so muss der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen nicht gedeckt werden und es entfällt die Pflicht zur Zahlung eines Geldbeitrages (Ablösebetrag) an die Stadt Kalkar.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes (ab HQ100) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rhein



STADT KALKAR
Bebauungsplan Kalkar Nr. 097
"Stadtkern Grieth-Legestraße"
Gemarkung Grieth, Flur 2

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Berrtram
Phase/Stand: 10/2019
M 1:500

StadtUmBau
Basillikastraße 10
D - 47623 Kevelaer
Tel +49 (0)2832 / 97 29 29
Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
www.stadtumbau-gmbh.de