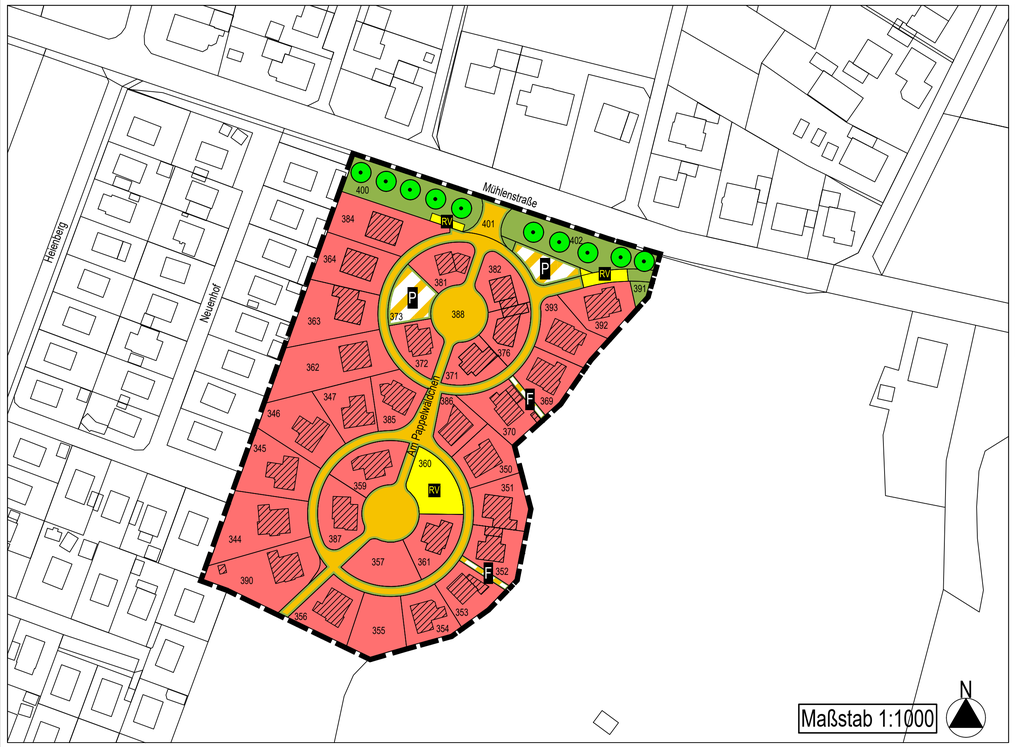
11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 - Wisseler See

Anlage 2 zur BV 11/556 1. Ergänzung



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2021

WA	
2 WO	
GRZ 0,4	I
o	E
SD DN 32°-47° WH max. 4.6 m FH max. 7 m	
PD DN 10°-18° WH max. 4.6 m FH max. 7 m	

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentlicher Parkplatz
- F Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- RV Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

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

- Erhalt: Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Darstellungen

- Bestandsgebäude lt. Kataster
- 388 Flurstücksgrenze mit Nummer

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 07.04.2023 bis zum 07.05.2023 stattgefunden.

Bürgermeisterin,
im Auftrag

Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB am_____

Bürgermeisterin

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 hat vom _____bis zum _____stattgefunden.

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.

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.

Garagen und Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO)

Garagen sind ausschließlich in Form von offenen Kleingaragen (Carports) zulässig. Stellplätze sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

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

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Wand- und Firsthöhe) wird die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen an in der Gebäudemitte festgesetzt. Der Untere Bezugspunkt ist die OKF-Höhe (Höhe des Erdgeschosses), welche 0,20 m oberhalb des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung liegen darf. Begrenzt wird die Wandhöhe durch den Bereich, an dem die zum Erdboden geneigte Dachfläche die Außenfläche der Wand mit der Dachhaut schneidet. Bei Gebäuden mit Satteldächern gilt die Firsthöhe als oberer Abschluss des Daches, wo die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Pultdach ist dies der Punkt an dem die geneigte Dachfläche in einer Linie auf die Gebäudewand treffen. 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.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß BauO NRW

Dacheindeckung

Bei Dachneigungen von 10° bis 18° ist eine extensive Dachbegrünung als Dacheindeckung vorzunehmen. Dächer mit einer Neigung ab 18° sind in dauerhaft nichtglänzenden Tondachziegeln einzudecken. Die zulässige Pfannenfarbe umfasst dabei die Farbtöne Rot, Rotbraun und Anthrazit. Deckungen bei geneigten Dächern, welche die zulässigen Eindeckungsmaterialien vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

Fassaden- und Wandgestaltung

Außenwandflächen können mit Verblendungsmauerwerk in den Farbtönen Rot, Rotbraun und Anthrazit verkleidet werden. Zulässig ist auch ein Verputzen oder Schlämmen der Fassaden in weißer Farbgebung. Ausnahmsweise können auch naturbelassene oder dunkel lasierte Holzfassaden zugelassen werden; diese dürfen nur in gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Blockhausschalungen und Holzschindeln sowie Eckausbildungen mit hervorstehenden Bauteilen sind unzulässig. Glasierte Materialien, glänzende oder reflektierende Anstriche und Baustoffe, Verkleidungen aus Kunststoff oder Keramik sowie Baustoffimitationen sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen.
Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind nicht zulässig.
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 ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
In den Hausgärten sind ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig, die eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen.
Ausnahmsweise dürfen die Terrassenbereiche mit einer geschlossenen Einfriedung versehen werden. Sichtschutzzäune aus Kunststoffelementen sind unzulässig.

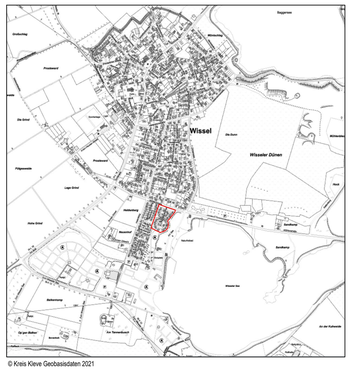
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder - entsprechend den Vorgaben zur Zulässigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen - einzugrünen.

Hinweise

1. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 035 - Wisseler - sowie dessen 7. bis 9. Änderungen verlieren durch die Planänderung ihre Gültigkeit.
2. 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.
3. 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.
4. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Im Vorfeld etwaiger Bauarbeiten sind daher die konkreten Leitungsverläufe bei dem Versorgungsträger abzufragen.
5. 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

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

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 - Wisseler See -			Stadt Kalkar
Planinhalt: Entwurf zur erneuten Offenlage			
Stand: 06.12.2023	Maßstab 1:1000	Bearbeitet: Dames/Saegert	Gezeichnet: Saegert

H/B = 750 / 900 (0.68m²)

Allplan 2021