Stadt Kalkar

Stadtteil Altkalkar

Bebauungsplan Nr. 066 „Dammweg“ – 8. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stadtentwicklungsgesellschaft Kalkar mbH
Markt 20
D-47546 Kalkar

13. November 2023

Stadt.
Quartier

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen 3
1 Art der baulichen Nutzung 3
2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage 4
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage 5
4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser 6
5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 6
6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) 9
Teil B . Örtliche Bauvorschriften 9
1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen 9
2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 10
3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 11
Teil C . Nachrichtliche Übernahmen 11
Teil D . Hinweise zur Planverwirklichung 12
Anlage 1 . Pflanzenliste 13
Anlage 2 . Abstandsliste 1998 (Auszug) 16
Anlage 3 . Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW 17

Anlagen

Anlage 1	Pflanzenliste
Anlage 2	Abstandsliste 1998 (Auszug)
Anlage 3	Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 8 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment nicht dem Teil A (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) oder dem Teil B (i.d.R. zentrenrelevante Sortimente) der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen[1] zuzurechnen ist,

[1] Vgl. Gem. RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport - II A 3 16.21 - des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr – 232 – 58 – 28 - , des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VI A 2 94.31.20 - und des Ministeriums für Bauen und Wohnen - II A 1 901.11 - vom 07.05.1996 - “Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 231 1 ff.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit die Bruttogeschossfläche (BGF) der betriebsbezogenen Wohnung(en) 200 m^2 nicht überschreitet,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 [2] und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

In Bezug auf Anlagen der Abstandsliste des Abstandserlasses 1998, die von den Festsetzungen ausgeschlossen sind, gilt: [3] Anlagen der Abstandsklasse VII können zugelassen werden, wenn durch besondere Maßnahmen [4] die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

2 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16ff und 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Als Wandhöhe **(WH)** gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Firsthöhe **(FH)** gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Als Oberkante **(OK)** gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Als Höhenlage der baulichen Anlagen **(OKF)** gilt die Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Bezugspunkt.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

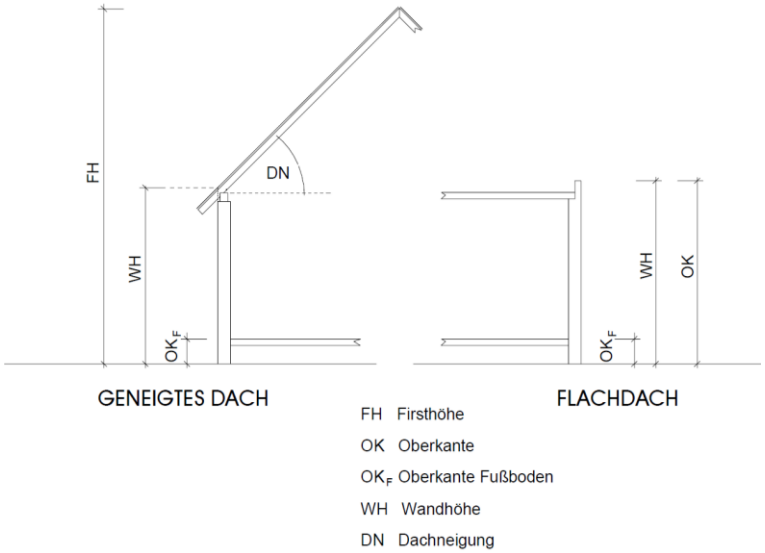
Die Anlage 1 des Einzelhandelserlasses ist im Anhang 3 zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abgedruckt.

2 Der Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98). Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ ist mit seinem Anhang 1 (Abstandsliste 1998) Bestandteil der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

3 Nr. 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses 1998 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.

4 Z.B. technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen.

Sytemschnitt zu den Höhenfestsetzungen



3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude bzw. Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25 m betragen, davon abweichend darf die Länge des Einzelhauses im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Dammweg“ höchstens 15,0 m betragen.

Bauen an gekrümmten Baulinien und Baugrenzen

Soweit überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) mit gekrümmten Baulinien oder Baugrenzen umgeben sind, müssen (auch hier) die Gebäude vollständig innerhalb der Baufenster liegen. Dabei können die Außenwände der Gebäude gekrümmt oder gerade bzw. orthogonal ausgebildet werden. Im Falle einer gekrümmten Baulinie und einer geraden Außenwand gilt außerdem: Liegt das Gebäude im Innenbogen der Baulinie, müssen die Endpunkte der Außenwand auf der Baulinie liegen; liegt das Gebäude im Außenbogen der Baulinie, muss der Mittelpunkt der Außenwand auf der Baulinie liegen.

Ein Zurückspringen von einer Baulinie ist zulässig, soweit die Länge des Gebäudeteils nicht mehr als die Hälfte der an der Baulinie liegenden Gebäudelänge beträgt. Das Gebäudeteil darf maximal 1,5 m zurückspringen.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA): bis zu einer GRZ von 0,6,
- im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe): bis zu einer GRZ von 0,8.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Befestigte Betriebsflächen im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gelten als Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlagen ist als verbindliche Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper festgesetzt. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind davon unberührt.

Die Folgende Regelung gilt nicht für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans:

Von der Festsetzung der Längsachse ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, deren Länge weniger als die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

M8 – Versickern des Niederschlagswassers von privaten Grundstücksflächen, Stellplätzen und Zufahrten

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern. Die Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen oder Versickerungsschächte) müssen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung M8 liegen.

M9 – Versickern des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser von den Planstraßen A bis E, dem Vossegatweg sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegen ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder in den öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Hinweis: Zur Auswahl der Versickerungsanlagen vgl. die Begründung zum Bebauungsplan

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a) und b) BauGB)

M6 – Grün- und Versickerungsflächen im Wohngebiet

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern ist so auszuführen, dass sowohl Rückzugsräume mit dichterer Bepflanzung, als auch offenere Bereiche mit Solitärbäumen und –sträuchern entstehen. Für eine ästhetisch ansprechende Bepflanzung können in untergeordnetem Umfang nichtheimische Laubgehölze verwendet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsmulden für die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen (siehe Maßnahme M9).

M7 – Sichtschutzpflanzung am nördlichen Gebietsrand

Parallel zum Bahnkörper wird eine mehrstufige Pflanzung auf einer Breite von 6 bis 10 m mit heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Die Hochstämme sind in Richtung des Bahnkörpers anzuordnen, Sträucher erster und zweiter Größenordnung zur Seite der überbaubaren Grundstücksflächen. In Richtung der Bebauung geht die Pflanzung in eine zwei- bis dreischürige Extensivwiese über.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen BepflanzungenErgänzend zu den bestehenden grünordnerischen Festsetzungen ist der in der Planzeichnung eingetragene Bestandsbaum zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern.

M1 – Schutz des Restgehölzbestandes

Die im südöstlichen Plangebiet gelegene Weißdornhecke und die beiden Apfelbäume sind zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern.

M2 – Eingrünen der Verkehrsflächen mit Alleebäumen
Die Planstraßen A bis E sowie der Vossegattweg und der Dammweg sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Verkehrs wie folgt mit heimischen, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Mindestmaß der Bepflanzung):

- Planstraße A: 10
- Planstraße B: 10
- Planstraße C: 5
- Planstraße D: 15
- Planstraße E: 10
- Dammweg: 40* (Quercus robur ‘Fastigiata – Säuleneiche – oder
- ‘ Sorbus aria ‘Majestica‘ – Mehlbeere)
- Vossegattweg: 15

*Die Bepflanzung im Bereich des Dammwegs ist um 5 weitere Alleebäume nach Norden hin zu ergänzen (siehe Planeintrag). Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist demzufolge mit mindestens 45 Laubbäumen zu bepflanzen.

Straßenabschnitte sind jeweils einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen, soweit nicht Baumroste oder Baumscheibenplatten verwendet werden.
In der Planzeichnung eingetragene und anzupflanzende Bäume innerhalb von Straßenverkehrsflächen sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Standorte der eingetragenen Bäume können um bis zu 5 m verändert werden, soweit technische Gründe, insbesondere die Belange der Versorgungsträger, dies erfordern.

M3 – Pflanzen von Bäumen in Stellplatzanlagen

Im Bereich privater oder öffentlicher Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze bzw. Parkplätze ein mittel- bis großkroniger, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch die Baumkronen erreicht wird.

M4 – Pflanzen von Hausbäumen

Bei einer Grundstücksgröße zwischen 300 und 500 m² ist je Grundstück ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Eichen, Buchen, Weiden, Erlen, etc). Anstelle eines großkronigen Laubbaums können zwei Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.

Bei einer Grundstücksgröße von mehr als 500 m² sind je Grundstück zwei einheimische, großkronige Laubbäume oder vier Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

M5 – Bepflanzen des Lärmschutzwalls mit Umgebung

Zur Sicherung des Erdwalls und zur ästhetischen Eingliederung in das Landschaftsbild ist eine strukturreiche, dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Je 100 m² Fläche sind mindestens 20 Sträucher und ein Baum einzubringen. Die Wallbepflanzung geht an ihren Nord- und Südflanken in eine Extensivwiese über.

Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang 1 abgedruckten Pflanzenliste zulässig. Für weitere Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Anwendung der Pflanzenliste empfohlen. Auch die Anpflanzung von Obstbäumen regionaltypischer Arten und Sorten ist möglich.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Maßnahmen des Artenschutzes
Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die notwendige funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben oder zu den Seiten emittieren, zulässig. Die Wellenlänge der eingesetzten Beleuchtung soll im Bereich zwischen 590 und 630 nm liegen.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen)

Errichten eines Lärmschutzwalls

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche ist ein Lärmschutzwall als Erdwall herzustellen. Die Höhe der Wallkrone muss im Bereich der Talstraße mindestens 2,5 m und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 9 mindestens 3, 5 m über der mittleren Höhe des Flurstücks Nr. 9 liegen.

Bauliche Ausführung von Außenwänden

Soweit es sich um gewerblich genutzte Produktions- und Lagerräume handelt, müssen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Öffnungen in Außenwänden wie folgt ausgeführt werden:

- Lichtöffnungen sind als feststehende Fenster zulässig, wenn das bewertete Schalldämmaß R´ W nach VDI 2719 des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters mindestens 30 dB beträgt.
- Türen und Tore sind nur insoweit zulässig, als sie mit automatischen Schließanlagen versehen werden.
- Rolltore sind nach dem Stand der Technik schallgedämmt auszuführen.
- Öffnungen für Zu- und Abluftanlagen dürfen nur auf dem Dach angebracht werden.

Die Beschränkungen gelten nicht für Außenwände von Wohnräumen, Büros oder vergleichbaren Räumen mit nichtstörenden Nutzungen.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

(§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Dachform

Soweit eine Dachform festgesetzt ist, sind jeweils mindestens 80% der Dachfläche in dieser Dachform auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit es sich um Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen handelt (z.B. Treppenhäuser) und die festgesetzte Firsthöhe oder Höhe der Oberkante nicht überschritten wird.

Abwalmungen an den Giebelseiten gelten als zulässige Sonderform der Satteldächer.

Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Dacheindeckung in den Farbtönen Dunkelrot, Dunkelbraun oder Anthrazit mit dauerhaft nicht-glänzender Oberfläche auszuführen.

Eindeckungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

Dachaufbauten, Dachfenster 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.

Fassaden- und Wandgestaltung

Als Außenwandfläche von Wohngebäuden und Garagen sind zulässig: Ziegelmauerwerk in den Farbtönen Rot oder Braun, Sichtmauerwerk und Verblendungsmauerwerk in den Farbtönen Rot, Braun, Weiß oder in aus Weiß durch Abtönen gewonnenen, blassen Farbtönen (Pastelltöne).

Mauerwerk kann in Weiß oder in aus Weiß durch Abtönen gewonnenen, blassen Farbtönen (Pastelltöne) geschlämmt oder geputzt werden.

Kleinere Flächen (wie Giebeldreiecke oder Elemente zur Gliederung der Fassaden) können in anderem Material gefertigt werden.

Naturstein und Holz sind in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen, wobei Holz mit Lasuren behandelt werden kann.

Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

Fensterformate

Fenster müssen senkrecht stehende Formate haben. (Die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite.) Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate gebildet werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Scheiben durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein.

2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Sammelstellplätze, die mehreren Gebäuden dienen, sind mit Mauerwerk oder Pergolen zu gestalten.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen das Herstellen von Arbeits- oder Lagerflächen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen.

3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Straßenseitig bzw. im Vorgartenbereich sind zulässig:

Einfriedungen aus Mauerwerk und aus Holzlatten-/Staketenzäunen mit senkrechter Lattung in einer Höhe bis zu 1,0 m. Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:

Sichtschutzwände für Freisitze in einer Tiefe von höchstens 4 m ab Gebäudeaußenwand und einer Höhe bis zu 2,5 m, Pergolen in einer Höhe bis zu 2,5 m, sowie Holzlatten-/Staketenzäune mit senkrechter Lattung, hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken in einer Höhe bis zu 1,8 m.

Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an den Alleenradweg, sind ausschließlich in Form einer Hecken- oder Strauchstruktur anzulegen.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

Risikogebiete im Sinne des § 78b WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 112 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das grundsätzliche Planungsverbot bezüglich der Ausweisung neuer oder Änderung bestehender Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden nach § 78b WHG Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen - HQextrem (Extremhochwasser - ereignis). Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem dieser Risikogebiete und kann bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

Teil D . Hinweise zur Planverwirklichung

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE ´ 85/95)“ zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR ´ 91)“ ausgeführt werden.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Stadt.
Quartier

13. November 2023

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Andrea Vogel

Anlage 1 . Pflanzenliste

Straßenbäume

Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus serrulata ‘Kanzan‘	Hohe Nelken-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume für Stellplatzanlagen

Crataegus laevigata “Paul Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus crus-galli ‘Splendens‘	Hahnen-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium ‘Plena‘	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana ‘Chanticleer‘	Stadtbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Gelbfilzige Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sonstige heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

Heimische Sträucher

Corylus avelana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nicht-heimische Gehölze

Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Acer saccharinum	Zucker-Ahorn
Chanomeles japonica	Zierquitte
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus kousa	Japanischer Blumen-Hartriegel
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Notofagus antarctica	Südbuche
Prunus cerasifera ‘Nigra‘	Blut-Pflaum
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Quercus cerris	Zerr-Eiche

Bodendeckende Stauden und Gehölze (G)

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilbe chinensis	Prachtspiere
z.B Rosa rugosa repens alba	bodendeckende Rosen (G)
Brunnera macrophylla	Kaukasusvergissmeinnicht
Epimedium grandiflorum	Elfenblume
Euonymus fortunei(G)	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hypericum calycinum(G)	Johanniskraut
Lanvandula angustifolia(G)	Lavendel
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Tiarelle cordifolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Am Niederrhein bewährte alte Obstsorten

APFELSORTEN	SÜßKIRSCHEN SORTEN
Roter Bellefleur	Büttners Rote Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Große Schwarze Knorpel

Jacob Lebel	Kassins Frühe
Schöner aus Boskoop	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskoop	

BIRNENSORTEN	PFLAUMEN UND ZWETSCHGEN-SORTEN
Köstliche von Charneau	Bühler Frühzwetschge
Gellerts Butterbirne	Große Grüne Reneclode
Clapps Liebling	Hauszwetschge
Alexander Lucas	Ontariopflaume
Gräfin von Paris	

Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

BÄUME:	Straßenbäume: Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm Hausbäume: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm mit durchgehenden Leittrieb; 3 x verpflanzt mit Ballen
OBSTBÄUME:	Hochstämme, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 8-10 cm
STRÄUCHER:	3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm
BODENDECKENDE GEHÖLZE:	Größe 20-30 cm, Topfballen
BODENDECKENDE STAUDEN:	Topfballen

Anlage 2 . Abstandsliste 1998 (Auszug)

Auszug aus dem Anhang 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“

Abstandsklasse I 1500 m . Abstandsklasse VI 200 m

Abstandsklasse VII □ 100 m

Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
195	—	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
196	—	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
197	—	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
198	—	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
199	—	Automatische Autowaschstraßen
200	—	Tischlereien oder Schreinereien
201	—	Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
202	—	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfasst werden
203	—	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
204	—	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
205	—	Spinnereien oder Webereien
206	—	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
207	—	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
208	—	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
209	—	Bauhöfe
210	—	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
211	—	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
212	—	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Anlage 3 . Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW

Teil A:
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren / Sportartikel

Nahversorgungs- (ggfs. auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B:
I.d.R. zentrenrelevante Sortimente

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel