

# Bebauungsplan Nr. 073, 8. Änderung - "Wohngebiet Auf dem Behrnen"

# Stadt Kalkar



## Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat	am _____
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am _____
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom _____ bis _____
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom _____ bis _____
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 \_\_\_\_\_

## 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 Planiertes - Planzeichnerverordnung 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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2018 (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

## Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (Hödxentrum) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG, aus: EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Hochwassergefahrenkarte Rheingraben-Nord

## Hinweise und Empfehlungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

1. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund vermehrter Kampfhandlungen existiert ein konkreter Verdacht auf Bombenrichter und Schutzengräben. Daher wird eine Überprüfung der zur Überbauung vorgesehenen Flächen sowie des Bereichs des Schutzengrabens mit ferromagnetischen Sonden empfohlen. Darüber hinaus sind vor der Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen durchzuführen. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ist in diesem Fall ein Bohrerplan zur Verfügung zu stellen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

3. Die benachbarten Gehölzstrukturen am Alleesradweg könnten von Fledermäusen als Leitstruktur sowohl zu Jagd als auch beim Transfer zwischen Habitaten genutzt werden. Vorhandene Quartiere sind ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen. Ein Ausstreichen dieser benachbarten Gehölzstrukturen ist daher unbedingt zu vermeiden. Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fall- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (Columba palumbus, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/gerodet werden.

Der Rückbau des Wasserbeckens ist in frostfreien Perioden, möglichst nach der Überwinterungszeit der Amphibien und vor Beginn der Reproduktionsphase oder kurz vor Beginn der Überwinterungsphase (Oktober bis Dezember) durchzuführen. Das Wasserbecken ist vorsichtig von Hand zu leeren. Sollten Amphibien oder Libellenlarven gefunden werden, sind diese schonend zu entnehmen und in Abstimmung mit der UNB in ein geeignetes Gewässer (im räumlichen Zusammenhang) umzusetzen. Dabei sind die Hygienemaßnahmen zum Schutz vor Amphibien-Cyrtodipylon (Batrachochytrium dendrobatidis [Bd]) sowie B. salamandrorans (Bsal) gemäß dem Rundschreiben des MNLV vom 11.02.2021 (s. Hygieneprotokoll und Praxisleitfaden, Stand April 2019) einzuhalten. Holzstapel und ähnliche Strukturen, die sich als Verstecke oder Ruhestätten für Amphibien oder andere geschützte Kleintiere eignen, sind nur von Hand oder nach häндischer Umschichtung dieser Strukturen zu entfernen. Der im Plangebiet lagernde Gehölzschnitt ist zum Schutz von Vogelarten wie dem Zaunkönig (Troglodytes troglodytes) außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Sollten sich in dieser Zeit überwinternde Kleinsäuger in dem Gehölzschnitt aufhalten, so sind diese in ein geeignetes Versteck außerhalb des Plangebietes umzusiedeln.

Sollten an der äußeren Gebäudehülle des bestehenden Wohnhauses Veränderungen vorgenommen werden, sind zur Vermeidung der Zerstörung vorhandener Forstplanungs- und Ruhestätten die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erneut zu prüfen und -sofern erforderlich- geeignete Maßnahmen festzulegen.

(Die in violett vorgemerkten Änderungen und Ergänzungen erfolgen nach dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.)

## Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH max. Wandhöhe über NHN als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

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

Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Abfallbehälter

Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

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. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung: Baum (s. textliche Festsetzung 10.3)

Sonstige Planzeichen

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

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

Zweckbestimmung: Ca = Carport

Ga = Garagen

St = Stellplätze

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

SD Satteldach

PD Pultdach

WD Walmdach

32 - 47\* zulässige Dachneigung

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

17,15 Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Baum (Bestand)

geplante Grundstücksgrenze

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

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

2. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNN).

2.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhauteider bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

2.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt (NHN) und dem oberen Dachabschluss.

3. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Teilfläche WA 3 sind bauliche Anlagen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> je Wohnhaus zulässig.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2 m für den Bau von Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Balkonen ist zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

7. Mindest- und Höchstmaße für Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Grundstücke von mindestens 230 m<sup>2</sup> und höchstens 350 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind Grundstücke von mindestens 115 m<sup>2</sup> und höchstens 215 m<sup>2</sup> zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 auf max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.

9. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG (Landeswassergesetz))

Das auf den privaten Dachflächen 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 schadlos zu beseitigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehenen Versickerungsmulden einzuleiten. Die entsprechenden Bereiche sind zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festzusetzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Flächenversiegelungen durch Pflaster-, Kies-, Schotter- und Kunstrasenbeläge sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wegflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.

10.2 Dächer von Garagen und Carports sind flächendeckend und dauerhaft mit Grünem und Kräutern zu begrünen.

10.3 Im Bereich der privaten Stellplatzflächen und der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen sind mindestens 10 heimische, standortgerechte, klein- und mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die in der Pflanzrichtung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstanzbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien zu gestalten.

2. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.

3. Zur Fassadengestaltung sind Klinker sowie nicht lasierte Ziegelarten und Putz allgemein zulässig.

Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.

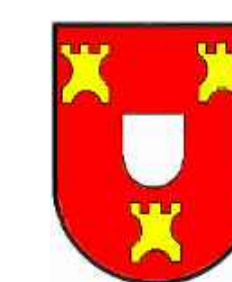
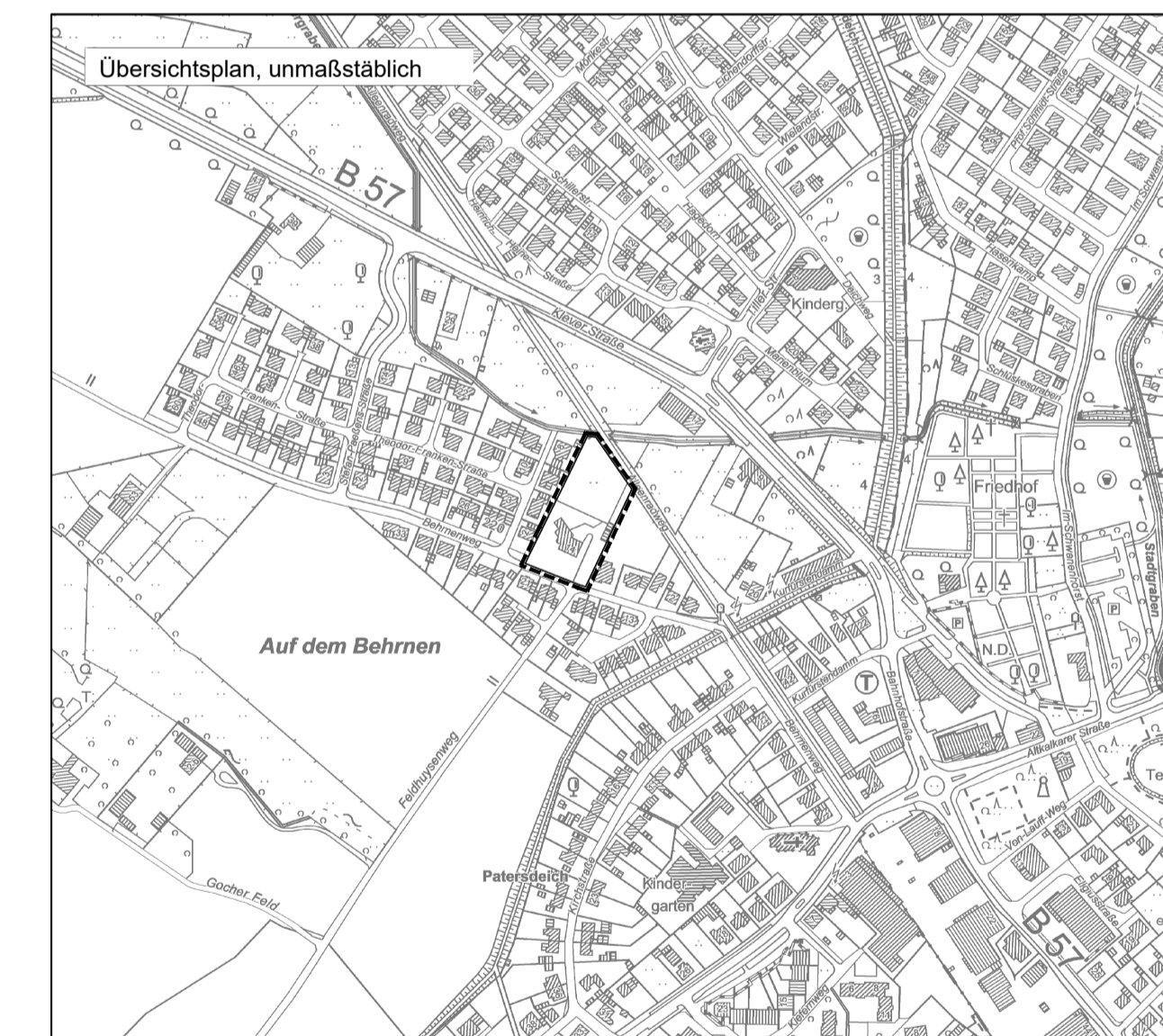
Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

4. An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie 5,00 m von den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen oder Hecken aus heimischen Gehölzen von maximal 1,00 m in der mittleren Höhe über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Grenzen Terrassen oder sonstige Freisitze an öffentliche Verkehrsflächen, dürfen ausschließlich diese Flächen ausnahmsweise mit bis zu einer mittleren Höhe von 1,80 m nach den oben genannten Vorgaben eingetieft werden.

5. Abfallbehälter und Müllboxen, welche vom öffentlichen Straßenumraum einsehbar sind, sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz gemäß der Vorgaben zu Einfriedungen zu versehen.

6. Dachaufbauten, Dachfenster und Dachanschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten 50 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudesette nicht überschreiten.



STADT KALKAR

Bebauungsplan Nr. 073 - 8. Änderung  
"Wohngebiet Auf dem Behrnen"

Gemarkung Altkalkar, Flur 4

Stadt Kalkar, Die Bürgermeisterin, Markt 20, 47546 Kalkar

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: 02/2024

M 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35

**StadtUmBau**  
StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Waffelschneidstadt  
D - 47623 Keweniger  
T: +49 (0)2832 / 97 29 29  
F: +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadumbau-gmbh.de  
www.stadumbau-gmbh.de