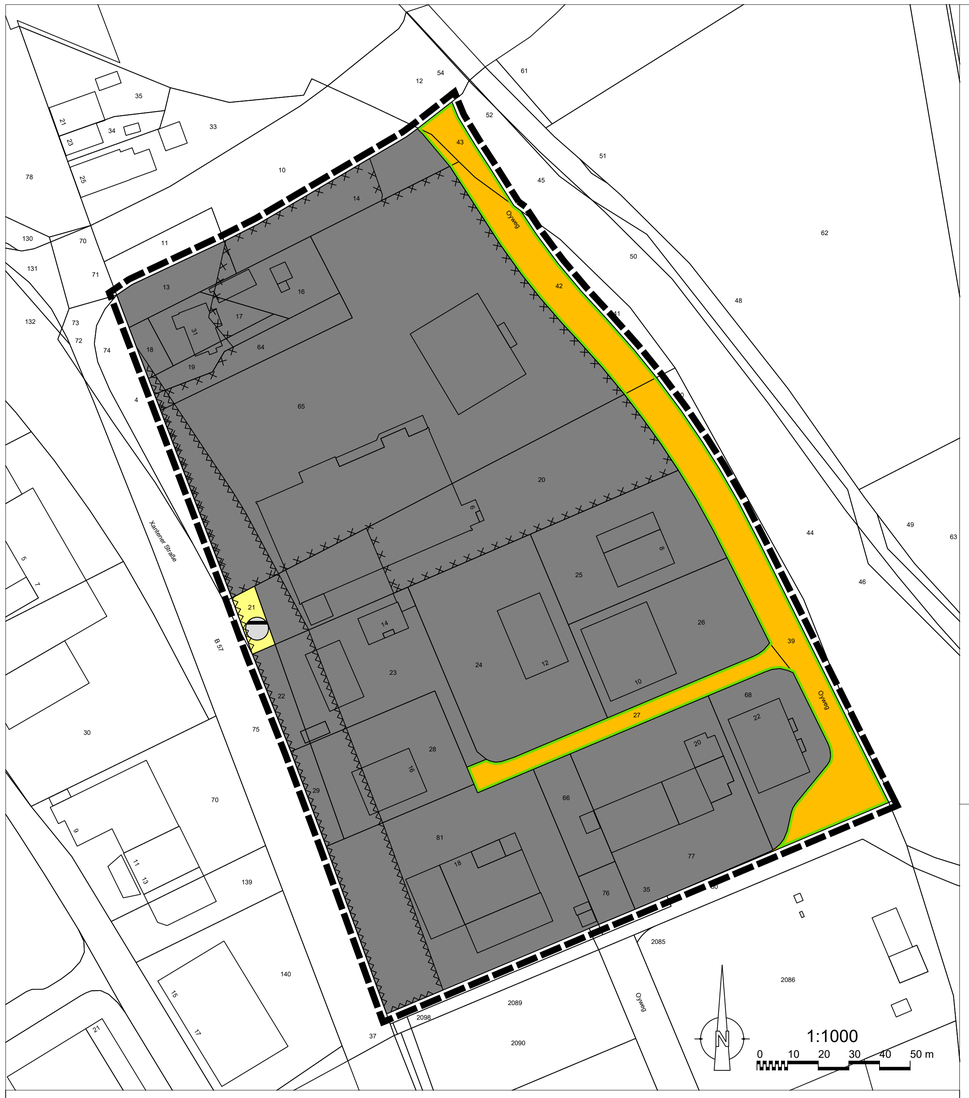
Bebauungsplan Nr. 085 - Gewerbegebiet Oyweg



Planzeichenerläuterung

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Zweckbestimmung: Abwasser

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(4) Unzulässig sind
1. Vergnügungsstätten,
2. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal sind,
3. Tankstellen,
4. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Kalkarer Sortimentsliste:

Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrräder und Zubehör, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterwaren, Meterwaren/Stoffe/Wolle Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitätsbedarf, Schnittblumen, Schuhe, Spielwaren, Bastelartikel, Babyartikel, Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wäsche/Miederwaren/Bademoden, Zeitungen/Zeitschriften.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe gemäß der Kalkarer Sortimentsliste zugelassen werden, sofern die zentrenrelevanten Sortimente lediglich als Randsortimente aufgeführt und dem vorhandenen Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet werden.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke (Gemarkung Kalkar, Flur 16 Flurstücke 14 (tlws.), 16, 17 (tlws.), 19 (tlws.), 20 (tlws.), 64 und 65) sind im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten des Kreises Kleve als Altlasten- bzw. Altstandort mit den Az. 0295 und 0295 a registriert. Es handelt sich hierbei um den gesamten Betriebsbereich der ehemaligen Fettschmelze Niederrhein, deren Betrieb Anfang der 1990er Jahre aufgegeben wurde. Im nördlichen Teilbereich ist eine Ölverunreinigung des Bodens im Grundwasserschwankungsbereich nachgewiesen worden. Im Fall einer Umnutzung, eines Abbruchs oder einer Neubebauung der Flächen ist der Altlasten bzw. Altstandort hinsichtlich seiner Gefährdungspotentiale für die Schutzgüter (insbesondere des Grundwassers) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve neu zu bewerten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG)

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

Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NRW)

Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG), errichtet werden. Sie dürfen auch nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht.
Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Hinweise zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen, ist bei Neubau-, Abriss-, oder Umbauvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am TT.MM.JJJJ

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2
BauGB vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ

Bürgermeisterin,
im Auftrag

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am TT.MM.JJJJ

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
am TT.MM.JJJJ

Bürgermeisterin

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 (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung und Bekanntmachung von 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung und Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1247; 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
Altlastenerlass NRW Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) vom 14.03.2005
FStrG Bundesfernstraßengesetz in der Fassung und Bekanntmachung vom 28.07.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung

Planinhalt: Bebauungsplan Nr. 085 - Gewerbegebiet Oyweg				Stadt Kalkar
Verfahrensstand: Entwurf zur Offenlage				
gezeichnet: Saegert	bearbeitet: Saegert/Dames	Maßstab: 1:1000	Stand: 08.08.2023	