

**Stadt Kalkar**

**Stadtentwicklungsgesellschaft  
Kalkar mbH (seg)**

**Bebauungsplan Nr. 098  
„Wesselsbruch / St. Hubertus Weg“**

**Textliche Festsetzungen  
12. August 2021**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
1.2 Gewerbegebiet (GE).....	3
2 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen .....	4
4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....	5
5 Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser .....	5
5.1 Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen.....	5
5.2 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen.....	5
6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
6.1 Flächen und Maßnahmen .....	6
6.2 Allgemeine Bestimmungen.....	7
6.3 Qualitätsbestimmungen .....	7
7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen .....	7
7.1 Geräuschkontingentierung .....	7
7.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.....	8
<b>Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
1 Fassaden- und Wandgestaltung.....	9
2 Dacheindeckungen und Dachgestaltung.....	9
3 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte .....	9
4 Nebenanlagen und Stellplätze .....	9
5 Einfriedungen .....	10
6 Werbeanlagen .....	10
<b>Teil C . Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>11</b>
<b>Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....</b>	<b>12</b>
<b>Anhang 1 . Kalkarer Sortimentsliste .....</b>	<b>17</b>
<b>Anhang 2 . Pflanzenlisten.....</b>	<b>18</b>

## **Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

##### **Allgemein zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### **Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.2 Gewerbegebiet (GE)**

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **Allgemein zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, deren Verkaufsflächen auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kalkarer Sortimentsliste,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## **2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Ebene Normalhöhen-null (NHN).

Als Höhe der OK der baulichen Anlage gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 2,5 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches muss mindestens der Höhe dieser Anlagen entsprechen.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 22 BauNVO)

### **Bauweise**

In der abweichenden Bauweise „a1“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser oder Doppelhäuser darf höchstens 18,0 m betragen.

In der abweichenden Bauweise „a2“ sind Gebäude von über 50,0 m Länge zulässig.

### **Beschränkung von Stellplätzen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den eigens dafür festgesetzten Flächen und im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zusammengefasste Breite von 6,0 m und im Gewerbegebiet von 9,0 m nicht überschreiten.

#### **4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

#### **5 Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

##### **5.1 Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen**

Mit dem Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist wie folgt zu verfahren:

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie von Rad- und Gehwegen sind, soweit diese nicht mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind, über Mulden oder Rigolen auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern;
- Mittel verschmutztes Niederschlagswasser von Pkw-Stellplätzen, Lkw-Zufahrten, Lkw-Park- und Stellplätzen sowie nicht überdachten Lager- und Umschlagplätzen für nicht wassergefährdende Stoffe ist einer biologisch-physikalischen Vorbehandlung zu unterziehen und in Mulden auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern;
- Stark verschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von offenen Produktionsflächen und Flächen mit großen Tieransammlungen, nicht überdachten Lager- und Umschlagplätzen für wassergefährdende Stoffe oder sonstigen Sonderflächen, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Eine Bepflanzung der Versickerungsanlagen, die mit Rigolen arbeiten ist nur mit flachwurzelnenden Pflanzen möglich.

##### **5.2 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der Verkehrsflächen abzuleiten und zu versickern.

Hinweis: Die Maßgaben des Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und des Arbeitsblattes A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sowie des Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

#### **6 Maßnahmen und Flächen für 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 und 25a) BauGB)

Hinweis: Die externen Artenschutzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden in Teil D „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ beschrieben.

## 6.1 Flächen und Maßnahmen

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Ein Baum wird mit 25 m<sup>2</sup> berechnet, ein Strauch mit 1,5 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Darüber hinaus sind je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Sträucher zu pflanzen.

### Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad, die in massiver Bauweise errichtet werden, sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

### Helle Farbgebung bei Flachdächern

Nichtbegrünte Flachdächer sind in einer hellen Farbgebung herzustellen. Hierzu wird ein Albedowert von durchschnittlich mindestens 0,3 (Grad der Reflexion mindestens 30 %) festgesetzt.

### Herstellung und Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen 5. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit mindestens 50 % der Grundstücksfläche mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt als Sichtbarriere auf der Seite des Gewerbegebiets. Hierzu ist je 150 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind je 150 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 9 Sträucher im Dreiecksverband in Gruppen mit mindestens drei Pflanzen, mit einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen, zu pflanzen.

Die übrige Fläche ist als extensive Mähwiese zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Zur weiteren Ausmagerung und Förderung der Arten- und Blütenvielfalt ist die Wiese zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu schneiden. Die 1. Mahd sollte dabei zum Schutz der in Wiesen brütenden Vögel nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die 2. Mahd kann ab dem 15. September durchgeführt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fußwege mit einer geringen Versiegelung und einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natrium-dampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

## **6.2 Allgemeine Bestimmungen**

Für die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sind ausschließlich die in den Artenlisten aufgeführten Arten zulässig.

Zeichnerisch fixierte Standorte von Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Bedingungen, Grenzabstände zu Leitungen oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m<sup>3</sup> und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzmaßnahmen sind 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 entfernt werden.

## **6.3 Qualitätsbestimmungen**

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Heister: 2x verpflanzt, Größe 150-200 cm.

Sträucher: 3 - 4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60 - 100 cm.

Bodendeckende Gehölze: Größe 20 - 30 cm, Topfballen.

Bodendeckende Stauden: Topfballen.

## **7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen**

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### **7.1 Geräuschkontingentierung**

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die in der Zeichnung eingetragenen, flächenbezogenen Emissionskontingente ( $L_{EK-T}$ ,  $L_{EK-N}$ ) nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Als Bezugsfläche dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Für Immissionspunkte in den Richtungssektoren I bis IV, ausgehend vom Bezugspunkt BZP, dürfen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die folgenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  erhöht werden:

Richtungssektor	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
I	280 bis 70	0	0
II	70 bis 165	7	7
III	165 bis 185	5	5
IV	185 bis 280	14	14

Hinweis: Die räumliche Lage des Bezugspunktes und der Richtungssektoren ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

## 7.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

In dem als WA3 festgesetzten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind die Ostfassade und die Südfassade baulich so auszubilden, dass dort keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen (z.B. durch nicht offenbare Fenster oder verglaste Vorbauten).



## **Teil B . Örtliche Bauvorschriften**

(§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

### **1 Fassaden- und Wandgestaltung**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Alle Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rotem, braunem, grauem, anthrazitfarbigem oder weißem Verblendmauerwerk, als helle Putzfassade oder als dunkel lasierte oder naturbelassene Holzfassade zu erstellen.

Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden. Naturstein ist in seiner natürlichen Oberfläche zu belassen.

Holzfassaden dürfen nur in gebrochenen, nicht grellen Farbtönen ausgeführt werden. Die Behandlung mit Lasur ist zulässig.

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

### **2 Dacheindeckungen und Dachgestaltung**

Zulässige Farben der Dacheindeckung sind dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit. Die Dacheindeckung der Gebäude hat – mit Ausnahme von Flachdächern und begrünten Dächern – in einheitlichen Materialien zu erfolgen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, ebenso wenig solche, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Zulässig sind ausschließlich die Dachformen, die in der Nutzungsschablone festgesetzt sind.

### **3 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite 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.

### **4 Nebenanlagen und Stellplätze**

#### **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind alle Stellplätze bis auf Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, wie z.B. Hofflächen, Wendeanlagen, Zufahrten und sonstige Fahrwege für Kraftfahrzeuge (Lkw, Pkw) mit wasserundurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung zu versehen. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen ist entsprechend den Festsetzungen zum Versickern des Niederschlagswassers von privaten Grundstücksflächen (Abschnitt 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu versickern bzw. abzuleiten.

### **Gestaltung der Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Carports, Garagen und Nebenanlagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

## **5 Einfriedungen**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets dürfen Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sockel ohne Unterbrechungen und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist ab Oberkante Gehweg bzw. Straße zu messen. Hinter die Zäune sind Gehölze zu pflanzen oder diese mit Kletterpflanzen einzugrünen. Sockel ohne Unterbrechungen sind ausgeschlossen.

## **6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (OK) nicht überschreiten.

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.

## Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das grundsätzliche Planungsverbot bezüglich der Ausweisung neuer oder Änderung bestehender Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht. Der Rhein fließt in rund 5 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets.

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 (Extremhochwasserereignis). Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem dieser Risikogebiete und kann bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits von einem häufigen (HQ10) Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) verwiesen.

## Teil D . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

### Bodenschutz

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Kalkar und die Kreisverwaltung Kleve - Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde - hiervon umgehend zu unterrichten.

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.

### Sicherung von Bodendenkmälern

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die historische Hofstelle des „Wesselskath-Hofs“. Es ist nicht auszuschließen das die Hofgeschichte des bis in das Mittelalter zurückreicht. Urkundliche Belege hierzu fehlen aber noch. Die Hofanlage ist auf einer fruchtbaren Hochfläche angelegt worden, die eine frühe menschliche Besiedlung begünstigte. Das Areal liegt in dem Korridor der römischen Limesstraße zwischen den Abschnitten Xanten und Alt-Kalkar. Archäologische Fundnachrichten sind für die Umgegend des „Wesselskath-Hofs“ mit römischen Metallfunden vorhanden (u. a. Münzen). Die Anwesenheit vormittelalterlicher Siedlungsspuren ist somit in der Theorie gegeben.

Im übrigen Plangebiet werden ebenfalls Reste römerzeitlicher Besiedelung mit entsprechenden Siedlungs- und Nutzungsrelikten nicht auszuschließen. Dazu gehören Fundamente von Vorgängerbebauungen, Keller, Brunnen, Gruben, Schichten, Pflasterungen, Gräben sowie die darin enthaltenen Funde.

Maßnahmen zur Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation, um vermutete Bodendenkmäler zu sichern, wurden durch die Stadt Kalkar eingeleitet.

Die historische Recherche im stadteigenen Archiv zum „Wesselskath-Hof“ ist bereits abgeschlossen. Im Ergebnis der Recherche wird der Untersuchungsbereich der archäologischen Sachverhaltsermittlung nach Süden erweitert. Daran anschließend wurde im Zuge der Abrissarbeiten des bestehenden Hofs, Bruchweg 12 eine Sachverhaltsermittlung im Bereich der historischen Hofstelle des „Wesselskath-Hofs“ unter Einhaltung der einschlägigen Fachgesetze durchgeführt. Die Erdeingriffe in diesem Bereich wurden unter Beteiligung des Fachamtes archäologisch begleitet.

Im Ergebnis ließen sich in den untersuchten Arbeitsbereichen zwei allgemein neuzeitliche Siedlungsbefunde dokumentieren, wovon einer mit Fragezeichen zu versehen ist. Datierendes Fundgut wurde nicht geborgen.

Da auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anwesenheit vormittelalterlicher Siedlungsspuren in der Theorie gegeben ist, steht die Stadt Kalkar in Kontakt mit dem LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, um eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu gewährleisten.

Grundsätzlich gilt, wer ein vermutetes Bodendenkmal beseitigt oder verändert, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen (§ 29 DSchG NRW).

### **Kampfmittel**

Da es Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Bereich des Plangebiets gibt mit konkretem Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Schützenloch, Laufgraben und Stellung), ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

### **Brandschutz**

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss in den Allgemeinen Wohngebieten mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Durchfahrtsbreite für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für eine Achslast von mindestens 10 t und ein Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt sein.

### **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Die dort getroffenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweise aufgenommen. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Funde von besonders und streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Kleve zu melden.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Externe Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

Die auf der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellte 1 ha große Fläche ist im Vorfeld zur Umsetzung des Bebauungsplans als Ackerbrache zu entwickeln, um den Verlust von Lebensräumen für die planungsrelevanten Populationen von Rebhuhn, Feldlerche und Kiebitz im Vorfeld des Eingriffes auszugleichen. Die Mahd sollte jeweils für die Hälfte der Fläche ein- bzw. zweijährig stattfinden, da hiervon Rebhuhn und Kiebitz am meisten profitieren.

Für die gefährdeten Vogelarten Haussperling und Dohle sind im Umfeld des Geltungsbereiches vor Beginn des Abrisses von Bestandsgebäuden drei Nistkästen für die Dohle und vier Nistkästen für den Haussperling anzubringen.

### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Für den Ausgleich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursachten Eingriffes werden Kompensationsmaßnahmen auf unterschiedlichen Flächen umgesetzt.

Ausgleichsfläche 1:

Gemarkung Appeldorn, Flur 13, Flurstück 43 und 45. Auf einer Teilfläche von 1,0 ha wird die vorlaufende CEF-Maßnahme in Form einer selbstgrünenden Ackerbrache umgesetzt und ist für die Feldlerche vorgesehen. Von der Maßnahme profitieren darüber hinaus auch Kiebitz und Rebhuhn. Die übrigen 2,8 ha werden in ein Extensivgrünland umgewandelt.

Ausgleichsfläche 2:

Im Bereich des Klalkarer Stadtteils Emmericher Eyland (Gemarkung Kalkar, Flur 4, Flurstück 41) beabsichtigt die Stadt Kalkar Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in ein Ökokonto einfließen werden. Eine Ackerfläche soll in ein Kiebitz-Habitat umgewandelt werden. 36.460 Wertseinheiten der Ökokontomaßnahme werden dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursachten Eingriff zugeordnet.

### **Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ ausgeführt werden.

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“.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ errichtet werden.

Bei Ansiedlungen von Betriebsbereichen, deren „Schutzabstände“ sich auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft auswirken, ist durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ein Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) (Merkblatt Nr. 939) zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Zum Schutz der südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Gasfernleitung (Gemarkung Appeldorn, Flur 13, Flst. 157 und 90) im Rahmen der Bauarbeiten und um einen reibungslosen Ablauf der Bauausführung zu gewährleisten sind die Merkblätter des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Hinweis GW 315“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) (Merkblatt ZTV A-StB 12) im Wege der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

**Stadt.  
Quartier**

12. August 2021

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Lisa Koch

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach



## Anhang 1 . Kalkarer Sortimentsliste

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Kalkar.

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)</b>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Bettwäsche	Hörgeräte
Bild- und Tonträger	Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen
Bilderrahmen	Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Optik, Augenoptik
Elektrokleingeräte	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrogroßgeräte (weiße Ware)	Sanitätsbedarf
Fahrräder und Zubehör	Schuhe
Foto	Spielwaren, Bastelartikel, Babyartikel
Gardinen	Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Geschenkartikel	Sportbekleidung
Glas/Porzellan/Keramik	Sportschuhe
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	Telekommunikation und Zubehör
Stoffe/Wolle	Uhren/Schmuck
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüssel)	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wäsche/Miederwaren/Bademoden
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente, Baustoffe	Küchenmöbel
Boote und Zubehör	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bodenbeläge, Teppiche	Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Büromaschinen	Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Büromöbel	Möbel und Antiquitäten
Campingartikel und Zubehör, Zelte	Pflanzen/Samen
Eisenwaren/Beschläge	Rollläden/Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärbedarf
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben/Lacke	Tapeten
Fliesen	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)	Zoologischer Bedarf
Gartenmöbel	
Heizungen	
Installationsmaterial	
Kamine/Kachelöfen	
KFZ- und Motorradzubehör	

## Anhang 2 . Pflanzenlisten

Bei den oben genannten Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden. Aufgrund des Klimawandels werden im Bebauungsplangebiet nicht nur einheimische Laubbäume aufgelistet. Es werden auch an Trockenheit und Hitze angepasste Laubbäume eingesetzt.

### Laubbäume I. und II. Ordnung

#### Hochstämme, 3xv., 16-18 cm Stammumfang

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Baumhasel	Corylus colurna
Buche	Fagus sylvatica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Ginkgo	Ginkgo biloba
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stadt-Birne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Ulme	Ulmus resista
Winter-Linde	Tilia cordata
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Zier-Apfel	Malus spec.
Zier-Kirsche	Prunus spec.

Für die naturnahen Gehölzpflanzungen sind nur einheimische Gehölzarten zu verwenden.

### Heister oder Sträucher für einheimische Landschaftshecken

#### Heister, 2x verpflanz, Pflanzengröße 150-200 cm

#### Sträucher, verpflanz, 3-4 Triebe, Pflanzengröße 60-100 cm

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weissdorn	Crataegus monogyna et laevigata
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Eibe	Taxus baccata
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

### **Am Niederrhein bewährte alte Obstsorten**

Die Obstbäume sind als Hochstämme, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, zu pflanzen

#### Apfelsorten:

Roter Bellefleur  
Rote Sternrenette  
Jacob Lebel  
Schöner aus Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskoop

#### Birnensorten:

Köstliche von Charneu  
Gellerts Butterbirne  
Clapps Liebling  
Alexander Lucas  
Gräfin von Paris

#### Süßkirschen-Sorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Kassins Frühe

#### Pflaumen- und Zwetschgensorten:

Bühler Frühzwetschge  
Große Grüne Reneclode  
Hauszwetsche  
Ontariopflaume