

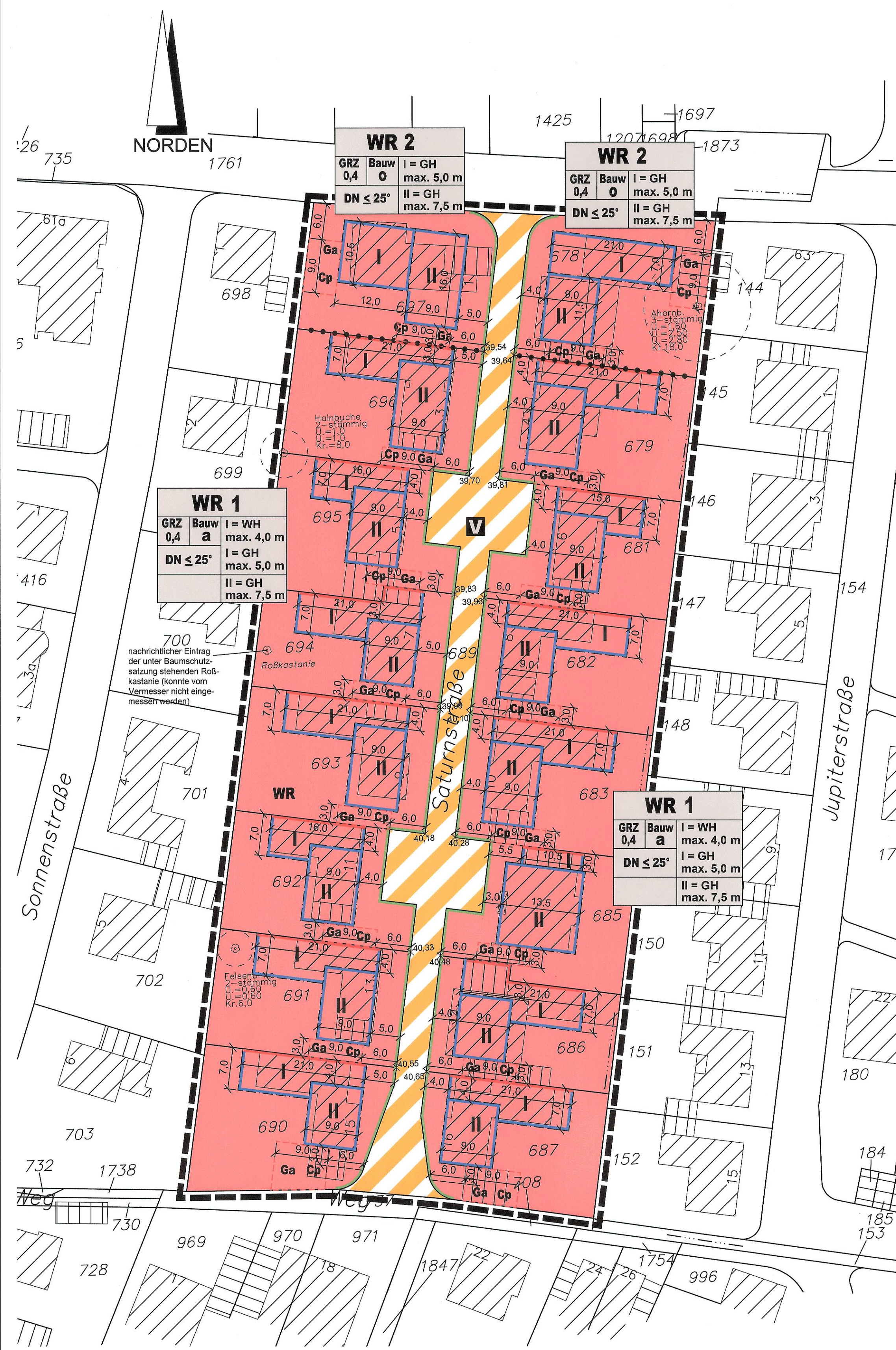
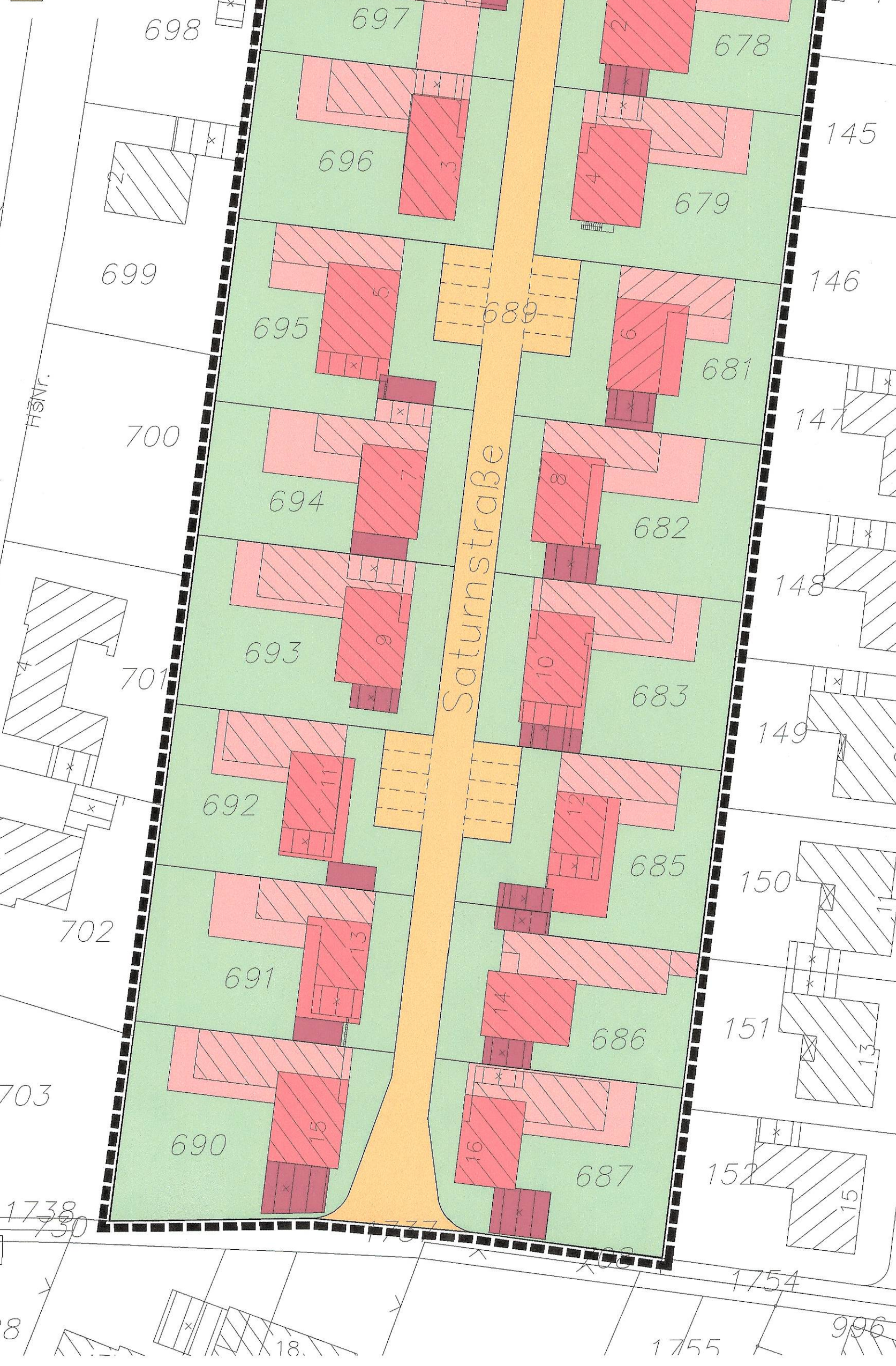
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

STAND: 23.06.2004

MASSSTAB 1:500

LEGENDE

- Gebäude II-Geschosse
- Gebäude I-Geschoss
- Garage
- nicht überbaute Grundstücksflächen
- Verkehrsfäche



Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

In dem mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Geschosshöhe in der Planzeichnung und durch die nachfolgend definierte maximale Wand- oder Gebäudehöhe festgesetzt.

Absolute Höhenbegrenzung

Für die in der Planzeichnung eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Planzeichnung mit Baulinie festgesetzte einseitige Grenzbauung (Grenzrand) mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird auf maximal 5,0 m über Bezugspunkt begrenzt.

Für die in der Planzeichnung zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Definition Bezugspunkt

Für die mit WR 1 gekennzeichneten Baugebiete ist der für die Berechnung maßgebliche Bezugspunkt der in der Planzeichnung als Schnittpunkt von Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze eingetragene Höhenpunkt. Für die mit WR 2 gekennzeichneten Baugebiete ist der für die Berechnung maßgebliche Bezugspunkt der in der Planzeichnung als Schnittpunkt von Straßenbegrenzungslinie und der südlichen Grundstücksgrenze eingetragene Höhenpunkt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbauung) festgesetzt:

Die Gebäude sind zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze (ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen) zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

Von dieser Festsetzung der abweichenden Bauweise und der festgesetzten Baulinie kann nur auf den Flächen (Flurstücke 686 und 694, Flur 12, Gemarkung Kaarst, wo die nördliche Grundstücksgrenze einen Versatz bildet) folgende Ausnahme nach § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zugelassen werden:

Alternativ kann eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 12,0m (ab Straßenbegrenzungslinie) auf den beiden Grundstücken zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet gilt folgendes:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Garagen können nur unter der Voraussetzung, dass sie in das Hauptgebäude integriert sind, auch an die nördliche Grundstücksgrenze in den überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine in das Hauptgebäude integrierte Garage muss dann an der nördlichen Grundstücksgrenze grenztänig errichtet werden. Carports sind in den überbaubaren Flächen an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

In dem mit WR 2 festgesetzten Baugebiet gilt folgendes:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc..

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

1. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenpflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenpflanzung hinter den Zaun - ausgehend von den Grundstücksgrenzen - zu pflanzen, so dass die Heckenpflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Legende

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse

- 259 Flurstücksnummer
- e Eingemessener Baumbestand
- 41,35 Höhe über NN in Meter

Reines Wohngebiet

DN ≤ 25°

GRZ

o

a

GH

WH

Baulinie

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 124, Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

vom 28.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 VO vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307)

BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG (BekanntmVO)

vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 VO vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307)

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung gefertigt.

Kaarst, den 30.04.15

Der Bürgermeister

Im Auftrag

(Bruno Schmud)

Bereichsleiter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Kaarst, den 10.06.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 04.12.2014 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 30.04.15

Der Bürgermeister

Im Auftrag

(Bruno Schmud)

Bereichsleiter

7. GLEICHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

Kaarst, den 10.06.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 13a BauGB) durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 11.02.2015 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2015 örtlich bekanntgemacht.

Kaarst, den 30.04.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.06.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als-Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 15.07.15

Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach örtlicher Bekanntmachung am 23.02.2006 in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 17.03.2006.

Kaarst, den 30.04.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der örtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 08.08.15 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 08.08.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 17.03.2006 aufgefordert worden.

Kaarst, den 30.04.15

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

Nachrichtliche Übernahme

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Hinweise

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt worden sind, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmale entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichtenabbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geotechnische und/oder fällige Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden. LL Hinweis des Erhverbundes liegt der höchstgemessene Grundwasserstand im Bereich der Saturnstraße bei rund 36,2 m ü. NNH.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser, zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 3 4 TrinkvW dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 ist als Lebensraum für Fledermausarten und europäische Vogelarten geeignet. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäischen Vogelarten sowie Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Holzlagerungen, Rodungen und die Entfernung von Fassadenbegrünungen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September oder nach vorheriger Kontrolle auf besetzte Nester.
- bei geplanten Gebäudumbauten oder -erweiterungen ist eine Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile auf eine aktuelle Nutzung durch besonders geschützte Arten zu kontrollieren.

- sowie vor Fällung des Hölzlenbaumes (Birke) und es sind ggf. Ersatzquartiere zu installieren. - Ist dieser auf eine aktuelle Nutzung durch besonders geschützte Arten zu kontrollieren.

- Vermeidung von Licht- und unnötigen Schallimmissionen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Bei einem Nachweis von geschützten Lebensstätten in oder an Gebäuden oder im Hölzlenbaum sind im Vorfeld einer diese betreffenden Vorhabenrealisierung gegebenenfalls Ersatzquartiere bzw. -brutplätze zu installieren, um einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit das Eintreten eines Verstoßes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern. Art und Umfang dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind aufgrund der Ergebnisse der Kontrolle und nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festzulegen und ihre Umsetzung und Unterhaltung rechtlich abzusichern. Details hinsichtlich der Art und des Umfangs von Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 105 zu entnehmen (Tilmanns, Stand 3. Dezember 2014).

Für Vorhaben ab 2022 (sieben Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes) ist eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens erforderlich.

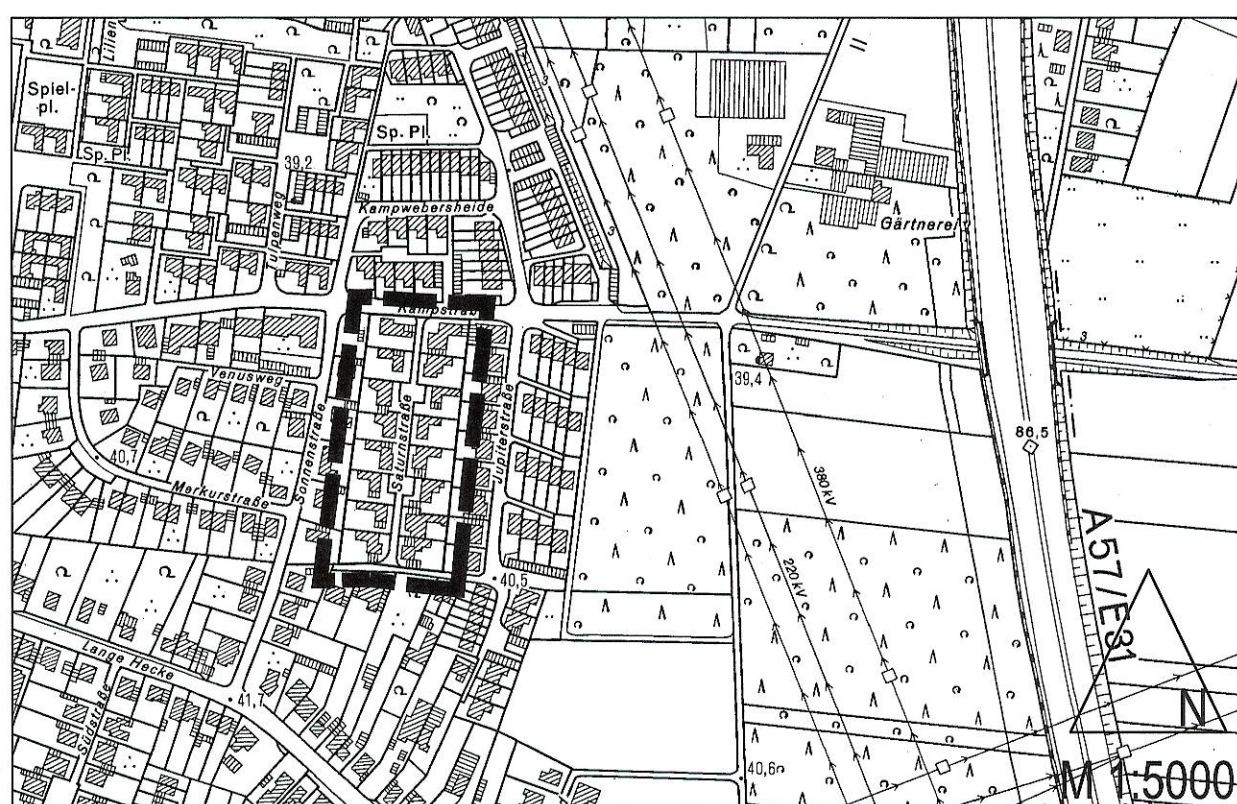
Schallschutz

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm vom 17. August 1998 im Lärmschutzgebiet Zone C des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Demnach ist langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen. Daher sind bei Errichtung neuer baulicher Anlagen im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Form eines angemessenen baulichen Schallschutzes zu treffen.

Änderung bzw. Ergänzung nach Offertlage

Bebauungsplan Nr. 105

"Saturnstraße" - Kaarst



kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Kaarst

Flur: 12

Maßstab 1 : 500