kaarst*

Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 94
-Büttgen-

Nr.	94
Bezeichnung/Lage	Römerstraße
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	01.04.2015

Bebauungsplan Nr. 94 „Römerstraße“ –Büttgen-
Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 ***Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)***

Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 ***Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)***

Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull eindeutig bestimmt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)
In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

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

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

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

4.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4.1.3 In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Tiefgaragen 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. 30 qm im WA 1 und 10 qm im WA 2 je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite 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 den mit WA 2 festgesetzten Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

6. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind grundsätzlich Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 bzw. Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 zu verwenden.

In den mit WA 2 festgesetzten Wohngebieten ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Schnitthecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten.

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

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

6.1 ***Fassaden- und Dachgestaltung***
Fassaden sind mit Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dacheindeckung sind glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

6.2 ***Müllbehälter***
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

6.3 ***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 Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 ***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.

7. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern.

Hinweise

Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten nachgewiesen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind Gehölzrodungen im Vorfeld der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September. Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Niststätten europäischer Vogelarten auszuschließen.

Details hinsichtlich der Art und des Umfangs der Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 94 zu entnehmen (TILLMANNS, Stand August 2014).

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 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 in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden 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.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler 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, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.
Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung" verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. 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.
Das Plangebiet liegt im Randbereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

Die 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 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (IIIa) der Wassergewinnungsanlage Driesch.
Die Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.