

The diagram shows a floor plan of a residential building with the following rooms and areas:

- WA** (Wohnzimmer): 11,5 m²
- BAUERNINZE** (Bauerninze): 1,5 m²
- GRUNDRISSZEICHNUNG** (Grundrisszeichnung): 1,5 m²
- GESCHOSSZEICHNUNG** (Geschoßzeichnung): 1,5 m²
- GRÜNFLÄCHEN** (Grünflächen): 1,5 m²
- STIEGLATZ** (Stieglatz): 1,5 m²

1. Geltungsbereich, Anlass und Zweck

Mehrere Eigentümer der Grundstücke Kaarster Str. 2 - 18 hatten bereits in der Vergangenheit (Antrag vom 15.10.2004) Interesse an einer Bebauungsplanänderung im „Minipolverfahren“ bekundet, um eine Bebauung der hinteren Grundstückebereiche zu ermöglichen. Die Grundstücke im Bereich der Kaarster Straße 2 - 18 sind alle sehr tief (ca. 75 m) und weisen nach den heutigen Verhältnisse relativ große Grundstücke auf. Der PVA hat der grundsätzlichen Aufnahme des Antrags in den „Minipol“ bereits am 16.02.2005 zugestimmt. Der Bearbeitungszeitpunkt stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Ende April/Anfang Mai 2010 wurden die Grundstückseigentümer dazu noch einmal schriftlich befragt. Das Interesse an der Überplanung der hinteren Grundstückebereiche war bei der Mehrheit der Eigentümer vorhanden; Architekten hatten beim Bereich 61 bereits entsprechende Bebauungsmöglichkeiten angefragt. Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) hat dann am 08.09.2010 die Durchführung einer B-Plan-Änderung im „Minipolverfahren“ für den Bereich Kaarster Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der PVA- Sitzung am 26.01.2011 gefasst.

Ende 2013 wurden die Grundstückseigentümer der Flurstücke 2123, 1480 und 1494 von der Verwaltung angeschrieben und haben sich abschließend, verbindlich und schriftlich gegenüber der Verwaltung geäußert, dass sie nunmehr kein Interesse an der B-Plan-Änderung - mit der Zielsetzung die hinteren Grundstückebereiche zu bebauen - haben. Die Grundstückseigentümer von Flurstück 1489 haben dagegen grundsätzliche Interesse an der Fortführung der B-Plan-Verfahrens signalisiert. Inhalt dieser Rückmeldung - Fortführung besteht kein Interesse an einer Fortführung des B-Plan-Verfahrens - wurde der Geltungsbereich um diese Flächen reduziert.

Neben der Schaffung von überbaubaren Flächen in den hinteren Grundstückebereichen ist Ziel dieser B-Plan-Änderung vorhandene, illegal errichtete Gebäude (Wintergärten und Schwimmbäder) nachträglich zu legalisieren, für die derzeit kein Planrecht existiert. Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche wurden die aktuellen Grundstücksverhältnisse berücksichtigt.

Das Planrecht (B-Plan Nr. 14, Blatt 3 - Büttgen -) für die Straßenrandbebauung (vordere Grundstücke Kaarster Straße 2 - 18) soll unverändert bestehen bleiben. Der Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung umfasst nur die hinteren Grundstückebereiche der Häuser Kaarster Straße 2 - 10. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein öffentlicher Spielplatz, der planungsrechtlich gesichert und um die Flurstücke 1124 und 1225 erweitert werden soll. Die Grundstückskaufverträge zum Erwerb dieser Flächen wurden inzwischen abgeschlossen.

2. Planfestsetzungen

Durch textliche Festsetzung werden die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe u.ä.) ausgeschlossen, um in diesem Bereich eine reine Wohnnutzung zu erzielen. Aufgrund der Erschließungssituation (keine Durchfahrtsstraße) und der Umgebungsbebauung ist in diesem Bereich auch nur eine reine Wohnnutzung städtebaulich sinnvoll.

Die Erschließungssituation und auch die Grundstücksgröße bzw. -zuschnitte lassen nur eine begrenzte Anzahl von (nachzuweisenden) Stellplätzen zu, so dass die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt wird. Ziel ist, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches ein klassisches Einfamilienhausgebiet entwickelt.

Die Umgebung ist bereits durch eine vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt, daher sind die Baufenster so konzipiert, dass zum einen für die illegal errichteten Gebäude Planrecht geschaffen wird und zum anderen auch zukünftig weitere Ein- bzw. Zweifamilienhäuser möglich sind.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgt über die südliche Platanenstraße. Für die Erschließung des Flurstücks 2161 (früher Flurstück 1488) ist ein Tausch von Grundstücksflächen seitens der betroffenen Grundstückseigentümer notwendig. Dies wurde inzwischen umgesetzt und ist im Rechtsplan nachvollziehbar.

Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen über N.N. orientieren sich an den Gebäudehöhen in der näheren Umgebung sowie an dem bisherigen Planrecht, das die U-Geschossigkeit in diesem Bereich ermöglicht. Die unteren Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Ausbauhöhen der angrenzenden Verkehrsflächen.

Sowohl die Ausnutzung der Grundstücke (Festsetzung der Grundflächenanzahl/ GRZ von 0,3, Begrenzung der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen) als auch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen sind so bemessen, dass eine aufgelockerte, zur Nachbarumgebung sich gut einfügende Bebauung entsteht.

Auf dem Flurstück 2161 (früher Flurstück 1488) sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der westlichen Baugrenze und der westlichen Bebauungsplangrenze nicht zulässig. Für die übrigen Flurstücke ist festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, ausreichend dimensionierte Freiräume sicherzustellen.

Die festgesetzten Baufenster können durch Wintergärten im hinteren Grundstücksbereich (nur EG) um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern die maximal zulässige GRZ eingehalten wird. Hiermit wird häufigen Anfragen und Bauanträgen bereits im Vorfeld Rechnung getragen.

Die Festsetzung, dass die Grundstücke im Vollanschluss an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden müssen, ist eine Auflage aus der Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, Blatt 3 "Kaiserstraße" werden Bereiche geschaffen, die zur Folge haben, dass heutige Gartenflächen in Zukunft bebaut werden können. Das nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“ (LANUV 2008) berechnete Kompensationsdefizit für den eingriffrelevanten Bereich beträgt 2.098 Wertpunkte, bzw. 525 m² bei einem Aufwertungsfaktor 4 der Ausgleichsfläche (z.B. Aufforstung einer Ackerfläche). Den durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffen werden deshalb 525 m² der 1020 m² großen Ausgleichsfläche Nr. 4 aus dem Ökotopte der Stadt Kallert zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche (Gem. Kallert, Flur 22,

Flurstück 31) wurde bereits im Jahr 2007 aufgeführt. Da die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Spielplatzfläche und den Fußweg neutral ist, wird die erforderliche Ausgleichsfläche von 525 m² den Baugrundstücken zugeordnet.

Der Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 135 b BaUMB die überbaubare Grundstücksfläche. Für die Berechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nur die überbaubaren Flächen ausschlaggebend, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft nicht bebaut sind.

Um die Belange des Artenschutzes ausreichend zu berücksichtigen wurde das Büro Naturschutz Oliver Tillmanns damit beauftragt, ein Gutachten zu erstellen. Mit Stand 28.06.2011 liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns vor. Diese artenschutzrechtliche Begutachtung bezieht sich allerdings noch auf das gesamte Plangebiet (mit Teilflächen aus den Flurstücken 2123, 1480, 1489 und 1494). Die vom Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns durchgeführte Lebensraumpotentialanalyse kommt zu folgendem Ergebnis. Während der faunistischen Erfassungen konnte keine der drei potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten (Kuckuck, Turmfalke und Waldohreule) nachgewiesen werden. Für alle planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten kann ein Betroffenheit ausgeschlossen und somit auch das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Im Ergebnis wurde vom Büro Tillmanns festgestellt, dass die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Blatt 3, „Karster Straße“ die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Diese artenschutzrechtliche Einschätzung bleibt unverändert - auch für das reduzierte Plangebiet - bestehen.

3. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BaUMB, insbesondere dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sind erfüllt. Auf eine Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BaUMB und auf einen Umweltbericht nach § 2a BaUMB wird somit verzichtet. Nach demzeitigem Planrecht ist die Fläche bereits jetzt schon als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und zum Teil sind auch in den hinteren Grundstücksbereichen überbaubare Flächen festgesetzt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde nicht abgesehen, da die Öffentlichkeit, insbesondere die angrenzenden Nachbarn möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert werden sollen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 25.09.2011 bis 10.10.2011. Das Ergebnis bzw. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hatte jedoch keine wesentlichen Änderungen zur Folge. Aus dem städtebaulichen Konzept konnte der Rechtsplanentwurf entwickelt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BaUMB wurde in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 25.04.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Frist zum 25.04.2014 um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Änderungen führten zu keinen Änderungen der Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem derzeit wirksamen Flächenutzungsplan der Stadt Karst von 1982 entwickelt, so dass eine Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde nach Landesplanungsgesetz nicht erforderlich ist.

Anlage
Artenschutzrechtliche Einschätzung

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaerst, den 15.01.2014
Der Bürgermeister
im Auftrag
Bruno Helle
(Bruno Helle)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 06.11.2013 wird als richtig bescheinigt.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaerst, den 15.01.2014
Der Bürgermeister
im Auftrag
Bruno Helle
(Bruno Helle)
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaerst vom 29.01.2014 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaerst, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
im Vertretung
Manfred Müller
(Manfred Müller)
Technischer Beigeordneter

4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.09.2011 in der Zeit vom 29.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011.

Kaerst, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
in Vertretung
Manfred Müller
(Manfred Müller)
Technischer Beigeordneter

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 10.10.2011 aufgefordert worden.

Kaerst, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
in Vertretung
Manfred Müller
(Manfred Müller)
Technischer Beigeordneter

8. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der PVA der Stadt Kaerst hat in seiner Sitzung am 29.01.2014 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 gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig einzuholen.

Kaerst, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
in Vertretung

(Manfred Meier)
Technischer Beigeordneter

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaerst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.2014 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2014 hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 25.04.2014 öffentlich ausliegen.

Kaerst, den 20.05.2014
Der Bürgermeister
in Vertretung

(Manfred Meier)
Technischer Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der freigelegten vorgezeichneten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.05.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaerst, den 23.05.2014
Der Bürgermeister

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 23.05.2014 dieser Plan in Kraft treten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfallens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaerst, den 14.07.2014
Der Bürgermeister
in Vertretung

(Manfred Meier)
Technischer Beigeordneter

	Reine Wohngebiete
	Grundflächenzahl
	Maximale Wandhöhe
	Maximale Gebäudehöhe
	Höhenangabe: Meter über Normalnull
	Baugrenze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	Grünflächen
	Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Carport
	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1.1. Nichtzulassung ausweisliche zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem als Reines Wohngebiet (WR § 3 Abs. 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausweisliche zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgeräteeinzelhandels und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

1.2. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzungen der maximalen Wandhöhen (WH max.) und der maximalen Gebäudehöhen (GH max.) eindeutig in der Flächeneinweisung bestimmt.

Bezugspunkt für die Berechnung der max. Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baulinienzone um bis zu 2,5 m zur Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die jeweils festgesetzte GRZ eingehalten wird.

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

3.1. Aufzeichnung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Bei dem Flurstück 2161 (früher Flurstück 1488) sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Bereichen zwischen den westlichen Baulinien und der westlichen Baulinienzone nicht zulässig. Allen verbleibenden Flurstücken sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den in der Flächeneinweisung festgesetzten Flächen zulässig.

3.2. Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfäche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen auf der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In dem mit WR festgesetzten reinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohnfläche zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Den Eingriffen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden 525 m² der Ausgleichsfläche Nr. 4 aus dem städtischen Ökotopte (Gemarkung Karsen, Flurstück 31) zugeordnet.

Der Verteilungsmassstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche. Für die Berechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nur die überbaubaren Flächen ausschlaggebend, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft nicht bebaut sind.

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

Umgang mit Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
Die Grundstücke müssen im Vollanschluss an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden.

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213-1-6), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 865) - SGV. NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2357)

Artenschutz

Der Bauherr spricht die Bauherren darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthaltenen Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zweifelsbehandlungen dürfen Bugfänger- und Stralvorrichtungen (§§ 89 ff. BNatSchG). Die zuständige unter Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 87 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

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 19520 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von der (in der Mitte der Wohnwege) verlegten Gasleitung gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungslösungen.

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 Bodenbegründungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach dem Rhein. Art. für Bodendenkmälergesetz Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzumelden.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugrubenzugabe (BauBG) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsklassen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodematerials ist DIN 19731 zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergundklasse 6 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Normen) sind insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149: Bauen in deutschen Erdbebenbezirken – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Auf die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Normen) sind insbesondere im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flumige Grundwasserstände (um die 38,8 Meter über NN) auftreten. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes (ca. 1,1m zum GW) sind Unterkerllungen mit wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen. Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu erlangen Grundwasser – Auf dem Dräps 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erftverband erfragt werden.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

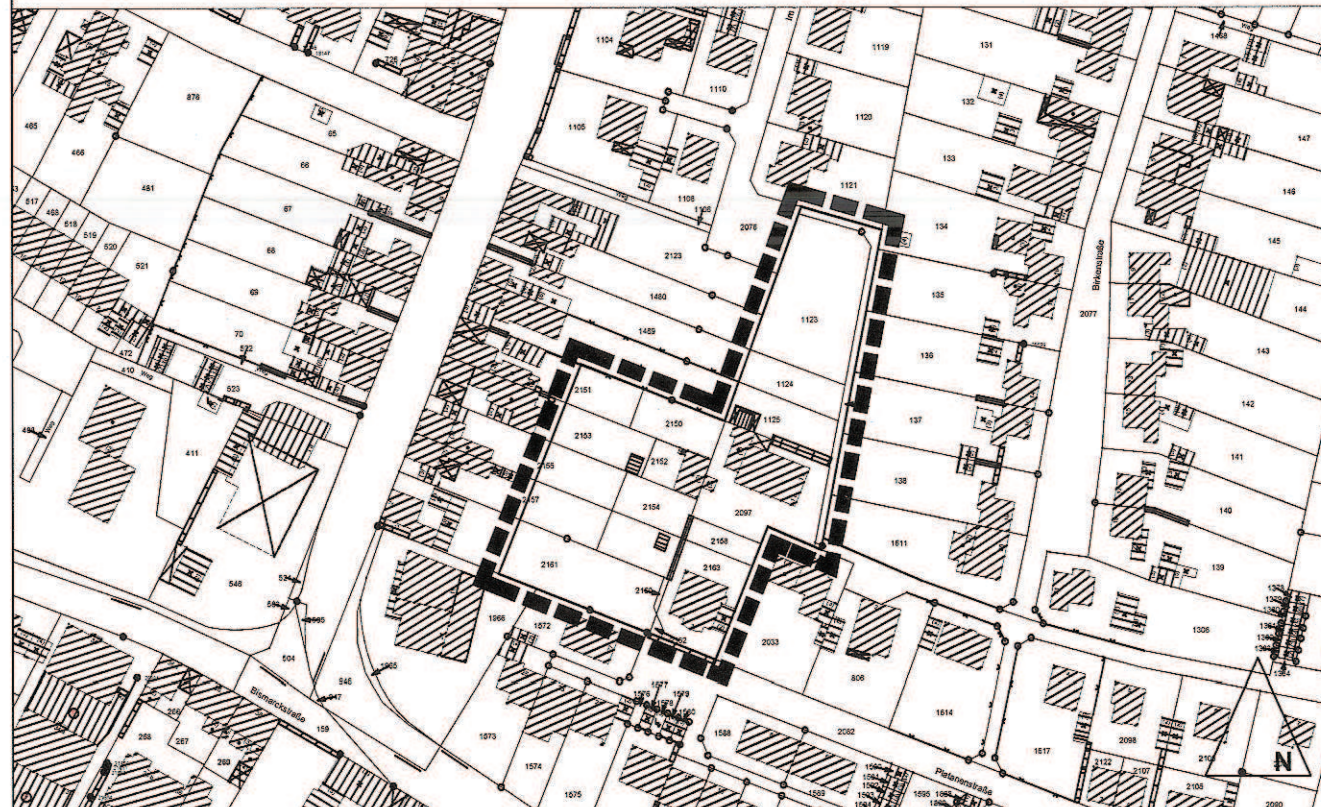
Die Sammlung und Speicherung des an den Gebäuden der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwasseranwendung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme und Auberbetriebnahme von Regenwasseranwendungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Wasserversorgung

Der Planbereich liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Bittgen-Gröden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Bittgen-Gröden vom 22.03.1995 sind zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 138,0 m über NN.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 Bl. 3

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"KAARSTER STRASSE"
GEMARKUNG BÜTTGEN

Flur: 8

kaarst^{*} Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung