



### Legende

- Bestandsangaben**
- Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Flurstücksnummer
  - Eingemessener Baumbestand
  - Höhe über NN
- WA Allgemeines Wohngebiet**
- 64 Grundflächenzahl
  - o Offene Bauweise
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über NNH (Normalhöhennull)
- Baugrenze**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Erhaltung: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Garage
  - Stellplatz
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Textliche Festsetzungen

- A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 3 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 Baugebietes.
- 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 den mit WA 2 festgesetzten Baugebieten 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. Gartentischen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abfallschuppen 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 Dachdeckung 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 einzugrenzen.
- 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 Laubholzschutthecken 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.
- 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 Bepflanzung 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 Kanalsystem zu entsorgen.

### 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 Gehölzrücken 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 Bruchzonen 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 (Tilmanns, 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 25.07.2008 zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18820 zu beachten. Bäume 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 Bodenbetrobungen innerhalb des Plangebietes archaische 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 abzuräumenden Bodens sind grundsätzlich die DIN 18915, dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlockerung, Bodenschichtenentwurf, 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 Grundrisse des 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 Draup 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.  
Das Plangebiet liegt im Randbereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasseranhebungsbereichs. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die RWK Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserstand zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasseranhebung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

**Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**  
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 Ausbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

**Wasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (IIa) 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.

### Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 254)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**  
i.F.d. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1544)
- 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.F.d. 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.F.d. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 686), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.2013 (GV. NRW S. 676)
- LANDSWASSERGESETZ (LWG)**  
i.F.d. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)
- LANDSCHAFTSGESETZ (LG)**  
i.F.d. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 566), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.03.2010 (GV. NRW S. 155)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2424), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG (BekanntmVO)**  
vom 26.05.1989 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 VO vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307)

## Bebauungsplan Nr. 94 "Römerstraße" - Büttgen



**kaarst\***  
\* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Büttgen Flur: 24  
Maßstab 1 : 500

<p><b>1. ENTWURF</b> Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung gefertigt. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Bereitschalter</p>	<p><b>2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT</b> Der katastralmäßige Bestand am 04.12.2012 wird als richtig bescheinigt. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Bereitschalter</p>	<p><b>3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 12/13/13a BauGB) erfolgrich nach Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 27.08.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2014 öffentlich bekanntgemacht. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach örtlicher Bekanntmachung am 18.05.2013 in der Zeit vom 27.05.2013 bis einschließlich 11.06.2013. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 14.06.2013 aufgefordert worden. Kaarst, den 31.10.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2014 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 13.09.2014 hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung in der Zeit vom 27.08.2014 bis einschließlich 28.10.2014 öffentlich ausgestellt. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>
<p><b>6.1. GLEICHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 27.08.2014 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 nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen. Kaarst, den 19.09.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 28.10.2014 aufgefordert worden. Kaarst, den 31.10.2014 Der Bürgermeister in Vertretung Manfred Meuser Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>8. SATZUNGSBESCHLUSS</b> Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung einschließlich der Begründung beschlossen. Kaarst, den 03.01.2015 Der Bürgermeister Franz-Josef Lubben Technischer Beigeordneter</p>	<p><b>9. BEKANNTMACHUNG</b> Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 02.02.2015 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 Vertriebs- und Formvorschriften hingewiesen worden. Kaarst, den 22. April 2015 Der Bürgermeister Franz-Josef Lubben (Franz-Josef Moormann)</p>		