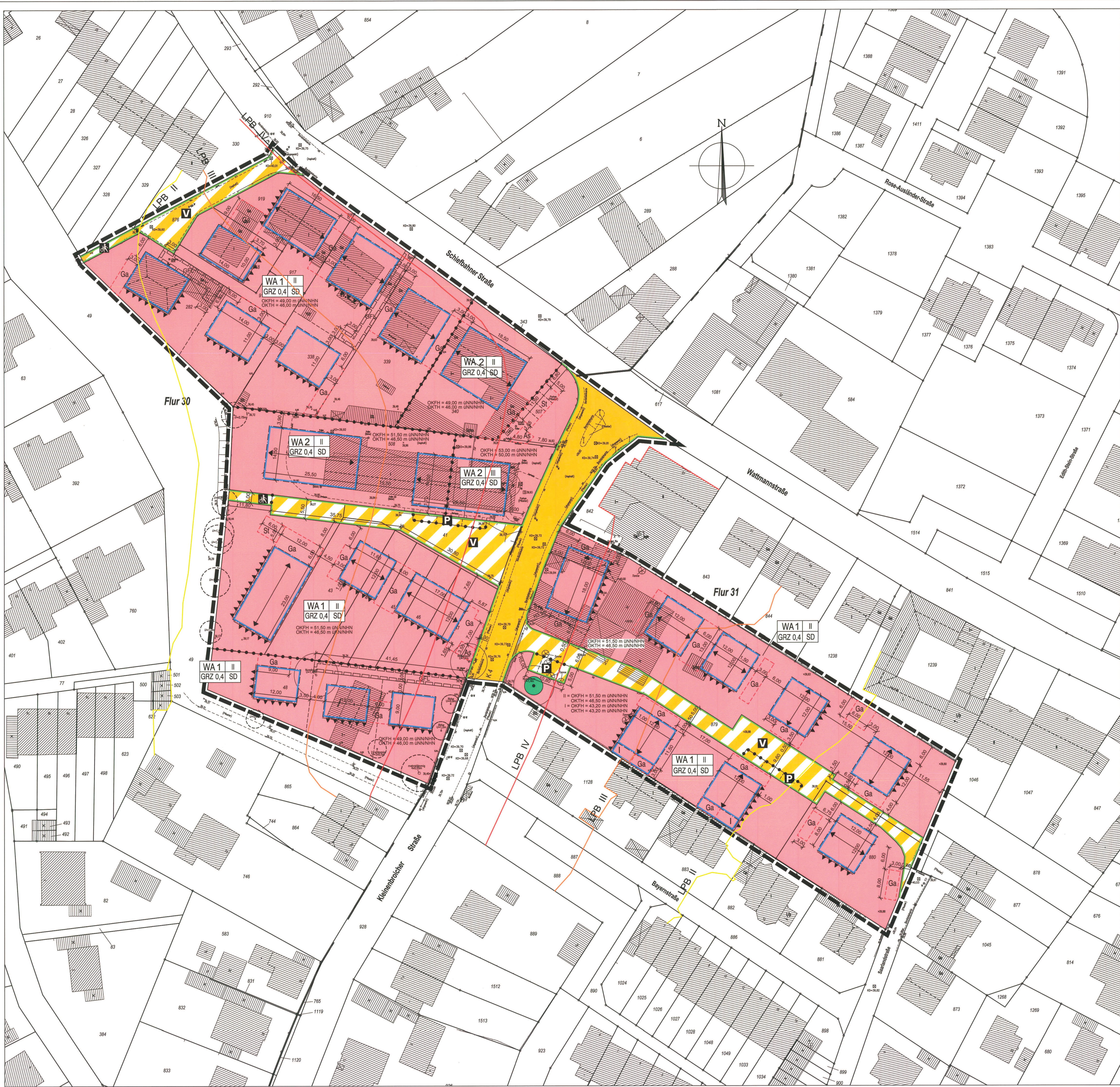




Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 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 Betriebsgewerbes, 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. Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhen null (NN) 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 2 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 1 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 und baurechtliche Belange unberührt bleiben.

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 Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 cm in WA 2 und 10 cm in WA 1 je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und soweit möglich diese Nebenanlagen auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Nebenanlagen sind z. B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen etc.

5. Schalltechnische Auswirkungen (Immissionsschutz)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB I - IV) sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau¹⁾ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche eines Raumes SG nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im baurechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07:
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tab. 7 DIN 4109)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmspiegel“ (dB(A))	Raumarten	
		Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Bürosräume	Bürosräume und Bürosräume
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35
IV	66 bis 70	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur eine untergeordnete Rolle spielt, werden keine Anforderungen gestellt.

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

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

6.1 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 oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhäusern.

6.2 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 Laubholzschlitthecken 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 Drahtzäun 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.

6.3 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, Zugängen 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. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser ist über das städtische Kanalsystem (Mischsystem) zu entwässern.

Legende

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse

WA

GRZ 0,4

II

SD

Firstrichtung

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

Höhe über NN

Erhaltung: Bäume

Flächen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze

Garagen

Nebenanlage: Aufstellfläche für Abfallbehälter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche

Erläuterungen siehe textliche Festsetzungen

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaars, den 01.03.2017

Bruno Schür
Bruno Schür
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 05.09.2016 wird als richtig bescheinigt.

05.09.2016

05.09.2016

Kaars, den 01.03.2017

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Bruno Schür
Bruno Schür
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. 13a durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaars vom 23.08.2016 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaars, den 01.03.2017

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Sigrid Birkhoff
Technische Beigeordnete

4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.2016 in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016.

Kaars, den 01.03.2017

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Sigrid Birkhoff
Technische Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 296), 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. 866), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 968)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW S. 296), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 933)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNSchG NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV. NRW S. 934)

BUNDENATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG (BekanntmVO)

vom 28.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)

Nachrichtliche Übernahme

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 130,0 m über NN.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Ortsch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschuttsatzverordnung Büttgen-Ortsch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

Hinweise

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebenzonen - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung" verwiesen.

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z.B. Rodungen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Bauleitung. Im Genehmigungsverfahren für Gebäuderück- oder Umbauten sind weitere Ermittlungen bezüglich des Vorkommens gebäudeinterner Brutvögel- und Fledermausarten notwendig. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbruch- bzw. Baugenehmigung zu bestimmen.

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaars 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. 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 Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt Bodendenkmalpflege im Rheinland, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaars - 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 Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19815. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenreinigung, Bodenschichtenentwurf, Bodenschichtung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet Nr. 101 "Kleinenbroicher Straße" 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 durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RW Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserstand zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hinsichtlich 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 Erbau von Zisternen empfohlen.

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

Einhaltbarkeit von Rechtsvorschriften

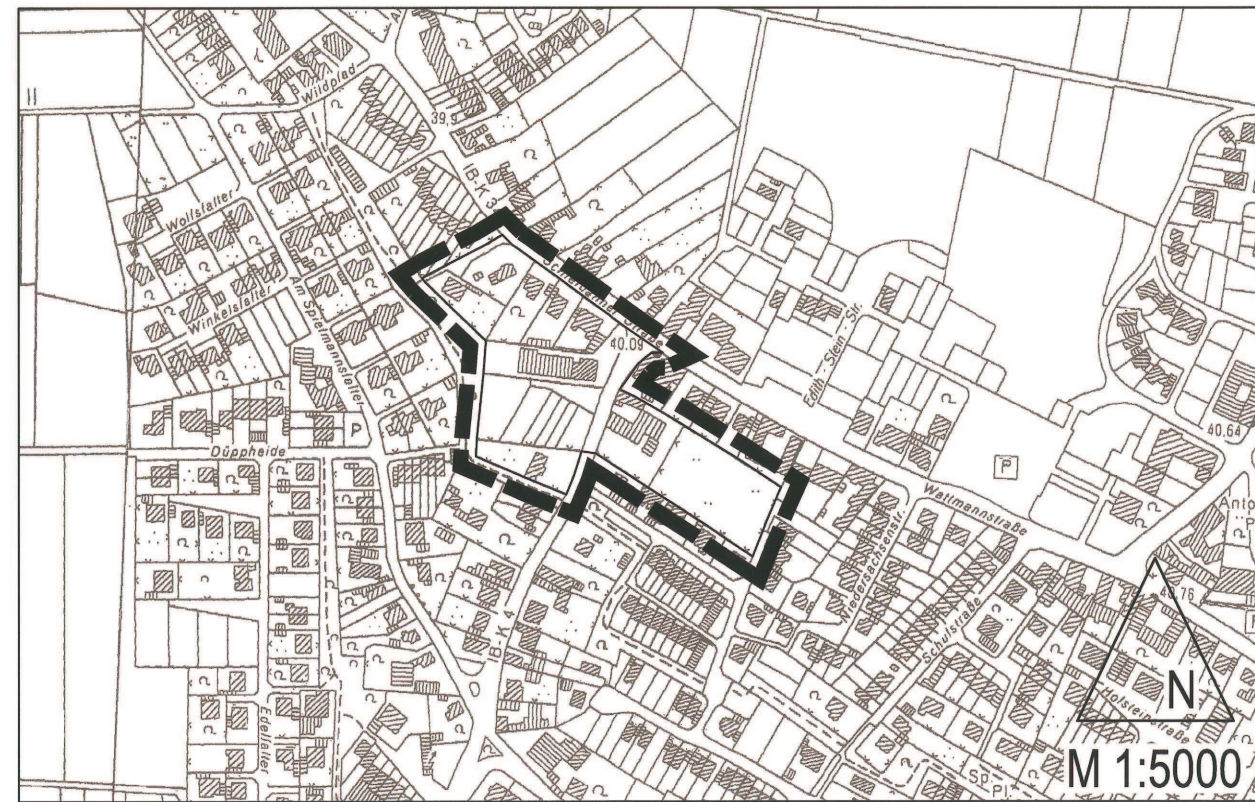
Die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich II, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaars während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Lärmschutz

Es wird empfohlen, in den mit Lärmpegelbereich III und IV festgesetzten Gebieten, Aufenthalts- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

Sofern Außenwohnbereiche entlang der Kleinenbroicher Straße laut schalltechnischem Gutachten von hohen schalltechnischen Belastungen betroffen sind, kann auf den für Terrassenüberdachungen und Wintergärten festgesetzte Flächen eine Geräuschminderung durch Terrassenwände mit einer Höhe von 2,00 m erzielt werden.

Bebauungsplan Nr. 101 "Kleinenbroicher Straße" - Büttgen -



kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung,
Baurecht

Gemarkung: Büttgen

.Ausfertigung

Flur: 30, 31

Maßstab 1 : 500