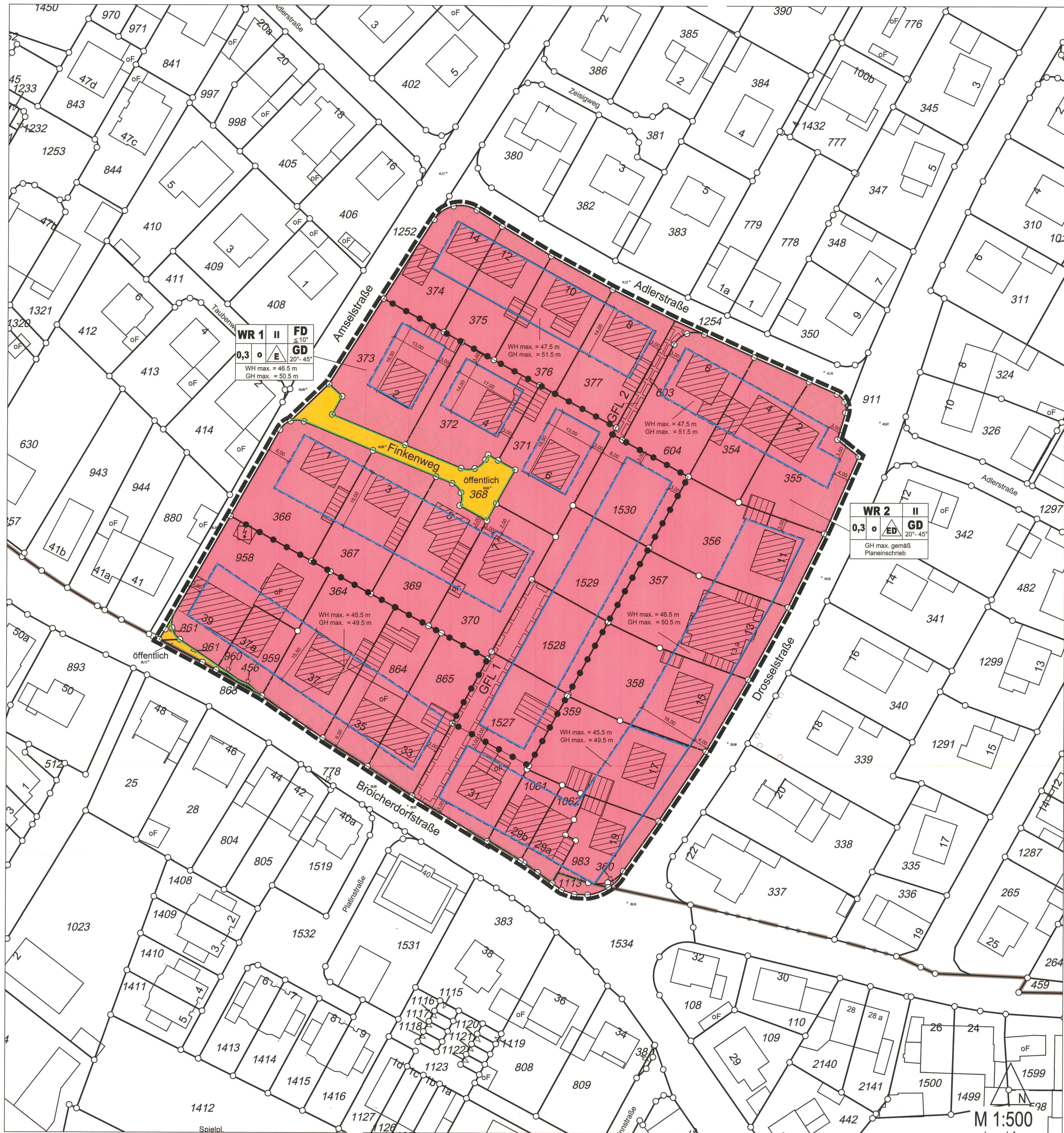




LEGENDE

	Wohnbauflächen		Wohngebäude
	Reine Wohngebiete		Nebengebäude
	Grundflächenzahl		Flurstücksnummer
	Zahl der Vollgeschosse		Flurstücksgrenze
	Offene Bauweise		Kanaldeckhöhe über NHN
	Nur Einzelhäuser zulässig		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
	Vorgartenzone		
	Flachdach		
	Gemeigte Dächer		

GH max. maximale Gebäudehöhe über NHN
WH max. maximale Wandhöhe über NHN

Ergänzung nach Offelage

Bestandsangaben

	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Kanaldeckhöhe über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhe und der max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

Zulässige Gebäudehöhe
Die max. Wandhöhe (WH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Plannenlage). Die max. Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen zugelassen werden.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Grundstück zulässig.

Die Nebenanlagen sind auf den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen nicht zulässig.

Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

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

In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1527, 1528, 1529, Flur 6, Gemarkung Kaarst zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1530, Flur 6, Gemarkung Kaarst zu belasten.

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

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 96 Bauordnung NRW / BauO NRW)

5.1 Zulässige Dachform und Dachneigung
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.

5.2 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind profilgleich (d.h. mit gleicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung sowie gleichen Materialien und Farben) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farbe von Fassaden und Dachdeckungen zu übernehmen.

5.3 Müllbehälter
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

5.4 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 aus heimischen Sträuchern 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.

5.5 Vorgärten
Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche 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 Versegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

HINWEISE

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 Baubegleitung. Bei Gebäudeabrückerbauten ist eine Kontrolle der Gebäude auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter durchzuführen und es sind ggf. Ersatzquartiere zu installieren.

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 19920 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 Versorgungsleitungen.

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.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten zu informieren.

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 Erdbebenzonen“ - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

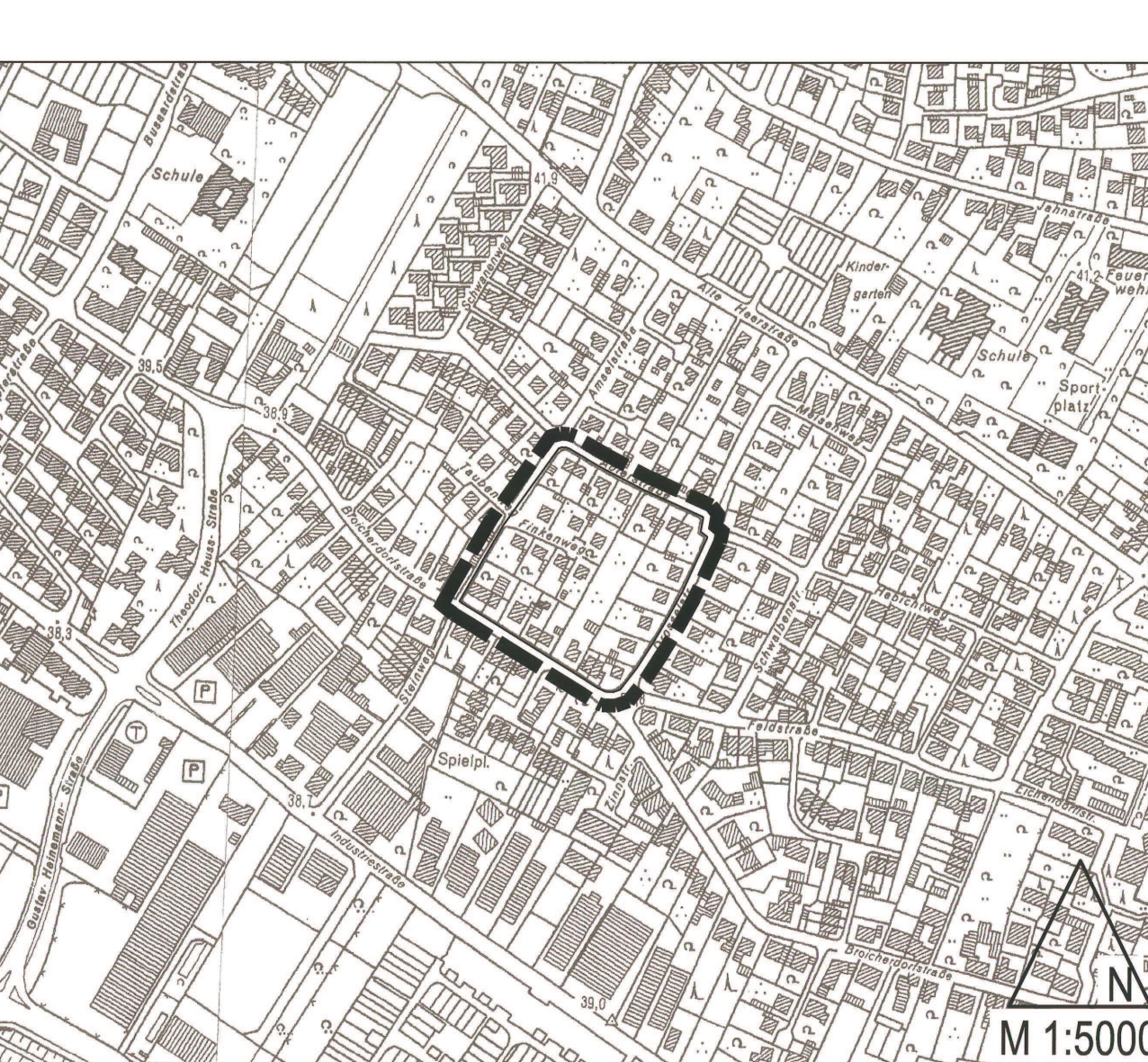
Einschneidbarkeit von Rechtsvorschriften
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Grundwasser
Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - auf dem Draup 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

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 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 119 "BROICHERDORFSTRASSE - FINKENWEG"

kaarst*
*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG,
BAUORDNUNG
GEMARKUNG KAARST
FLUR: 5 / 6
. AUSFERTIGUNG