

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

**B-Plan Nr. 74**

**-Kaarst-**

**3. Änderung**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

74, 3. Änderung  
An der Feuerwache  
2017  
12.01.2018

## **A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

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

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### ***Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)***

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßengrenzungsline, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Als Wandhöhe - **WH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Oberkante - **OK** - gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NW bleibt unberührt.

### **2. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### **3. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **3.1 Stellplatzanlagen**

Im Bereich privater oder öffentlicher Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und notfalls zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch die Baumkronen erreicht wird.

### **3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und schmal- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher einzubringen.

### **3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzstrukturen sind durch Pflege langfristig zu sichern bzw. bei Bedarf zu ersetzen.

## **4. Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

4.1 In dem südlichen Baufeld des Bebauungsplans sind in der östlichen Fassade und in der nördlichen Fassade offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 nicht zulässig."

4.2 Von der Festsetzung der Ziffer 4.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn in einem nachfolgendem Verfahren mittels entsprechender Gutachten und/oder Bauvorlagen der Nachweis erbracht werden kann, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Loggien mit schallschützender Teilverglasung, Balkone mit Schallschutzwänden, Vorsatzfassaden zur Vermeidung eines Immissionsortes, Fassadenelemente als Lärmschutzschirm, spezielle Raumnutzungen) keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen."

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

### **1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauO NRW)**

---

#### **1.1. Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

##### **Garagen und Carports**

Die Garagen und Carports sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit vorgeetzten Rankgerüsten zu versehen und einzurahmen und mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

### **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Sammelstellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die mehreren Wohneinheiten dienen, sind mit Sichtmauerwerk und Pergolen zu gestalten.

### **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder als Garten landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

## **1.2. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen aus Mauerwerk oder Verblendmauerwerk sowie Holzlattenzäune und Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig.

## **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.

Im Genehmigungsverfahren für Gebäuderück- oder Umbauten sind weitere Ermittlungen bezüglich des Vorkommens gebäudenutzender Brutvogel- und Fledermausarten notwendig. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbruch- bzw. Baugenehmigung zu bestimmen.

### **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.

Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich anzuzeigen.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### **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**

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.

### **Baugrund**

Gemäß dem Auskunftssystem der BK 50 NRW bilden den Baugrund grundwasserbeeinflusste Böden auch Bachablagerungen, die örtlich anmoorig sein können. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **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.

### **Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**

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