

## LEGENDE

Bestandsangaben	
	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Zahl der Vollgeschosse
	WA Allgemeines Wohngebiete
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Anpflanzen: Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<b>St</b>	Stellplätze
<b>Ga</b>	Garagen
<b>Cp</b>	Carport
<b>NG</b>	Nebenanlage: Zentralheizung / Fahrräder
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
<b>FD</b>	Dachform: Flachdach
GH max.	maximale Gebäudehöhe über NHN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**  
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.  
**Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**  
In dem 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 Bebauungsplanes.
  - Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Gebäudehöhen baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhen (NHN) eindeutig bestimmt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen allgemein zulässig.
  - Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO von max. 6 qm je Baugrundstück zulässig.  
In den mit WA 2 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 30 qm je Baugrundstück zulässig.  
Die Nebenanlagen müssen die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO einhalten und sind auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite der Grundstücke zu errichten. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

### 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen sind Laubschnitthecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

- 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 einzuräumen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.
- Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen 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 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.
- 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 Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Landeswassergesetz (LWG)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 933)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**  
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte ÄndVO vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den **18.12.2017**  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

(Bruno Schnur)

### 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 26.10.2016 wird als richtig bescheinigt.

**Münchenhagen** am **18.12.2017**

Dipl.-Ing. Ulve Coppers, öBVI Ratingen als Vertreter  
des Dipl.-Ing. Volk Rössig

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

Kaarst, den **18.12.2017**  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

(Bruno Schnur)

### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst vom 28.09.2016 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den **21.12.2017**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)  
Technische Beigeordnete

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 11.05.2017 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 11.05.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den **11.12.2017**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)  
Technische Beigeordnete

### 5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2017 die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.07.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 07.09.2017 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 07.09.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den **21.12.2017**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)  
Technische Beigeordnete

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den **14.12.2017**  
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

### 7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausfertigt.

Kaarst, den **14.12.2017**  
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

### 8. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **12.01.18** 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 Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den **15.01.2018**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)  
Technische Beigeordnete

## HINWEISE

### Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 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.

### Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Salzung 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 18920 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.

### 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.

### 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.

### Einhaltbarkeit 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, 41664 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 Drap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

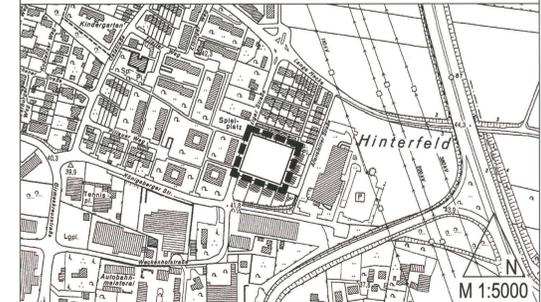
### Kampfmittel

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. 117

"DANZIGER STRASSE"

**kaarst\***  
\*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG,  
BAUORDNUNG

GEMARKUNG KAARST  
. AUSFERTIGUNG

FLUR: 14