

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 97 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

97
Karlsforster Straße
2017
12.01.2018

Bebauungsplan Nr. 97 „Karlsforster Straße“ - Kaarst - Textliche Festsetzungen und Hinweise

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 Beherbergungsgewerbes, 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)

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

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Höhe der Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie 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.

Satteldächer (WA 1 und WA 2)

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Pfannenlage).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

Flachdächer (WA 3 bis WA 6) / geneigte Dächer (WA 6)

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (einschließlich Attika).

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 ° gelten als Flachdächer.

2.2 **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten darf die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den mit WA 1 bis WA 3 festgesetzten Baugebieten darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 4.1.1 In den mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig.
- 4.1.2 In den mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Oberirdische Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 4.1.3 In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4.1.4 In den mit WA 1 bis WA 3 festgesetzten Baugebieten ist je Baugrundstück nur ein Bereich in einer maximalen Breite von 3,0 m für eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den mit WA 1 bis WA 3 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig.

In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamfläche 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.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der innerhalb der Öffentlichen Grünfläche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine artenreiche Mähwiese zu entwickeln. Die Fläche ist umzubrechen und zu eggen. Eine ggf. bestehende Pflanzendecke (Grasnarbe) ist vorab zu schälen und zu entsorgen. Alle Flächen sind dann neu zu begrünen, indem eine Grünlandansaat mit Mahdgut des Vegetationstyps artenreiche Flachlandmähwiesen (artenreiche Glatthaferwiesen) aus den Naturräumen Niederrheinisches Tiefland oder Niederrheinische Bucht vorzunehmen ist. Das Mahdgut wird ohne weitere Aufbereitung in frischem Zustand als Mulchdecke auf die zu entwickelnden Flächen aufgebracht. Alternativ ist autochthones Saatgut zu verwenden. Im Rahmen einer Entwicklungspflege über 5 Jahre erfolgt eine Aushagerung mittels Düngeverzicht, Verzicht auf Pflanzenschutzmaßnahmen und früheste Mahd nach 16. Juni des Jahres. Das Mähgut ist abzuräumen.

6. Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV - sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (aus DIN 4109-1)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches ¹⁾
		erf. R'_w des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	>80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren 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 Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

6.2 Anforderungen an Schlafräume

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Fassaden mit Lärmpegelbereich III und höher besitzen, müssen schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

7. Pflanzgebote für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Private Baugrundstücke

- 7.1.1 Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. 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.
- 7.1.2 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- 7.1.3 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.1.4 In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten sind die Flachdächer der Hauptbaukörper mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
- 7.15 Es sind Arten der Begrünung angehängten Pflanzlisten zu verwenden.

7.2 Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 30 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

1. Örtliche Bauvorschriften für die mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Baugebiete (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

1.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dacheindeckung sind hochglänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

1.2 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 Firsthöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.

1.3 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.

1.4 **Einfriedungen**

Einfriedungen in den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In übrigen Bereichen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m 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 Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 **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 Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

2. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist in den mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Baugebieten auf den jeweiligen Einzelgrundstücken über Versickerungsrigolen oder kombinierten Mulden-Rigolen-Systeme im Untergrund zu versickern. (Ausführung siehe Untersuchung Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit Bebauungsplan Nr. 97 „Karlsforster Straße“ in Kaarst, HYDR.O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 27.09.2016)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern.

Hinweise

Artenschutz

Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, kann die Inanspruchnahme der Vegetationsbestände nur nach vorheriger Kontrolle auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten auch außerhalb des Zeitraums 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Nesterkontrolle ist durch einen Fachmann (Biologe, Schwerpunkt Faunistik) durchzuführen. Bei einem Nachweis von aktuell genutzten Nestern heimischer Vogelarten sind die Rückschnittmaßnahmen bis zum Ende der Nutzung auszusetzen.

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst 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.

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. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Oberbodenbelastungen

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Plangebiet im Oberboden Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Stoffe Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink festgestellt. Dies ist gemäß BBodSchV ein Anhaltspunkt dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung zu besorgen ist. Daher ist anfallender Bodenaushub vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im Umfeld zu verwerten. Sollte der Oberboden jedoch in einem anderen Gebiet verwertet werden, ist § 12 BBodSchV zu beachten. Möglich ist auch das Verbringen zu einer genehmigten Erddeponie. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. 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

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 Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

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 Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 5). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m ü. NN.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer Schutzzone für zivile Luftfahrt-Navigationsanlagen gem. § 18 a LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken ab einer Höhe von 10 m über Grund oder allen Bauhilfsanlagen ist nach entsprechender Anzeige nur mit der positiven Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) zulässig.

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.

07.03.2017