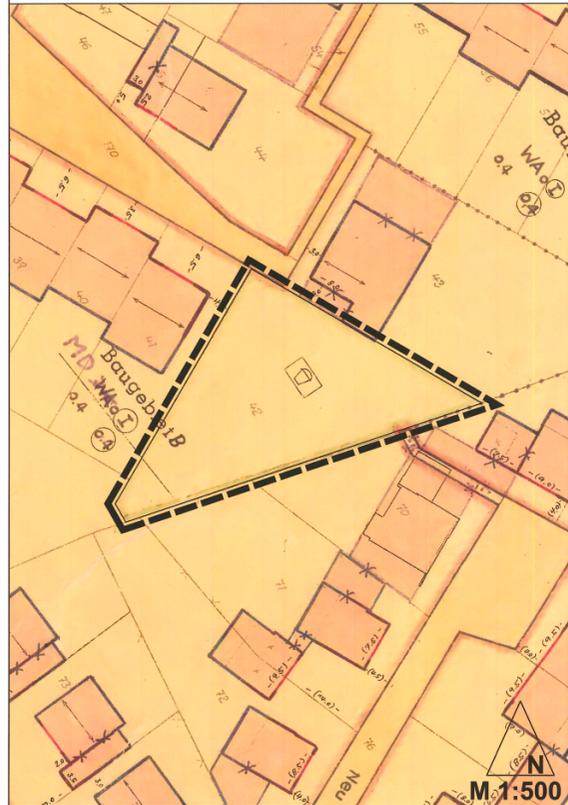
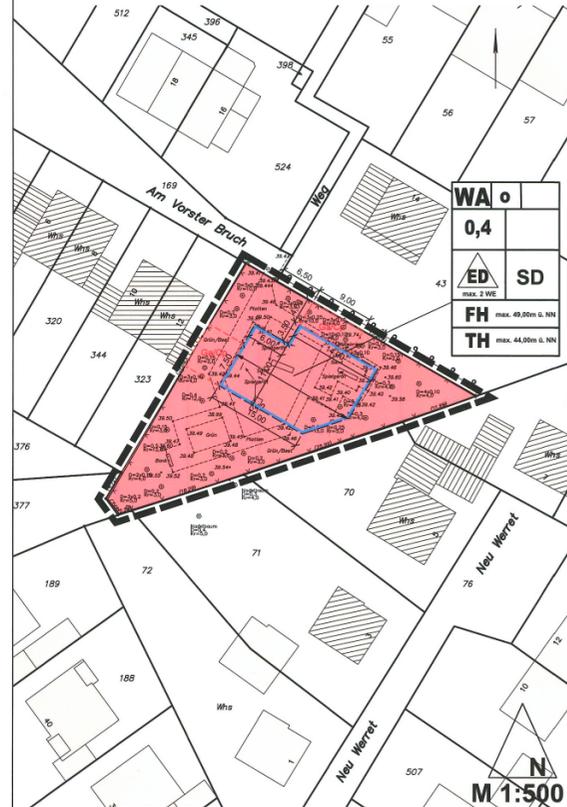


# FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



# FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



# LEGENDE

- |  |   |
|--|---|
| <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete   | <b>Bestandsangaben</b>                                      |
| Grünflächen  | Flurstücksgrenze  |
| Spielplatz   | Flurstücksnummer  |
| <b>0,4</b> Grundflächenzahl  | Baum= 4stämmig, Durchmesser 0,10m<br>Kronendurchmesser 4,0m |
| <b>TH</b> Traufhöhe max. 44,00m ü.NN   | vorhandene Geländehöhe                                      |
| <b>FH</b> Firsthöhe max. 49,00m ü. NN  |   |
| Offene Bauweise  |   |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig maximal 2 Wohneinheiten                                    |   |
| Baugrenze  |   |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen |   |
| <b>Ga</b> Garagen  |   |
| <b>Cp</b> Carports   |   |
| Firstrichtung  |   |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |   |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

- Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen sind z. B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen.
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

**Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.
- Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

**Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**  
Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vor der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,0 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50% der zugehörigen Traufhöhe (= Länge der darunterliegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.
- 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 Kanalnetz (Mischsystem) zu entwässern

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666),  
zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 89)
- 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)
- Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG NRW)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Bundesnatorschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Artikel 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 **27.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

## 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 07.07.2017 wird als richtig bescheinigt.

den **27.03.2018**  
O.b.v.

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

Kaarst, den **27.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

## 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 21.03.2017 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den **27.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)  
Technische Beigeordnete

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.10.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 22.11.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den **22.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)  
Technische Beigeordnete

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den **27.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
  
Dr. Ulrike Nienhaus

## 6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den **27.03.2018**  
Die Bürgermeisterin  
  
Dr. Ulrike Nienhaus

## 7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **27.04.2018** 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 **02.05.2018**  
Die Bürgermeisterin  
In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)  
Technische Beigeordnete

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

## 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.

# HINWEISE

## 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 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.

## 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.

## Einsichtbarkeit 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 Draap 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.

## Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

# ÜBERSICHTSPLAN



# BEBAUUNGSPLAN NR. 6 BI. 1 14. ÄNDERUNG "KLEINENBROICHER STRASSE / SCHIEF- BAHNER STRASSE"

**\*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG,  
BAUORDNUNG**

**GEMARKUNG BÜTTGEN  
1. AUSFERTIGUNG**

**FLUR: 29**