

Legende

Bestandsangaben

| | | | |
|--|------------------------|--|---------------------------|
| | Wohngebäude | | Flurstücksnummer |
| | Nebengebäude | | Eingemessener Baumbestand |
| | Zahl der Vollgeschosse | | Höhe über NN |

| | |
|------------|---|
| WR | Reine Wohngebiete |
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse |
| o | Offene Bauweise |
| | nur Einzelhäuser zulässig |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen |
| Ga | Garagen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| GD | Gegneigte Dächer |
| | Festrichtung |
| | Vorgartenzone |

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**

In dem als WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**

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 (Pfannanlage). Die max. Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

In dem mit WR 2 festgesetzten Bereich sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 qm je Baugrundstück zulässig.

In dem mit WR 2 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück 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.
 - Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)**

Das in dem mit WR 2 festgesetzten Bereich anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken in eine Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.

Hier kommen unterirdische Versickerungsanlagen für die Dachflächen und Mulden bzw. Mulden- Rigolen Systeme bzw. Flächenversickerungen für die sonstigen befestigten Flächen in Frage.

- Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.**
 - Zulässigkeit von Versickerungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO**

Die privaten Versickerungsanlagen sind ausnahmsweise auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ### B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)**
 - Zulässige Dachform und Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.
 - Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind profiligleich (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 Dacheindeckungen zu übernehmen.
 - 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.
 - 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 Laubholzschritthecken 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.
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- ENTWURF**

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin im Auftrag
Ulrike Niehaus
Bereitssteller
- GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**
 - Der katastermäßige Bestand am 18.07.2017 wird als richtig bescheinigt.
M. G. 27.03.2018
O.V.M.
 - Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin im Auftrag
Ulrike Niehaus
Bereitssteller
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB 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 28.05.2017 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin in Vertretung
Sigrid Burkhart
Technische Beigeordnete
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2017 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2017 hat dieser Planentwurf mit Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 03.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 öffentlich ausgestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 05.02.2018 aufgefordert worden.
Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin in Vertretung
Sigrid Burkhart
Technische Beigeordnete
- 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.
Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin in Vertretung
Ulrike Niehaus
Dr. Ulrike Niehaus
- AUSFERTIGUNG**

Dieser Plan wird hiermit ausfertigt.
Kaart, den **27.03.2018**
Die Bürgermeisterin in Vertretung
Ulrike Niehaus
Dr. Ulrike Niehaus
- BEKANNTMACHUNG**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **27.03.2018** 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.
Kaart, den **02.04.2018**
Die Bürgermeisterin in Vertretung
Sigrid Burkhart
Technische Beigeordnete

HINWEISE

- Artenschutz**
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen.
Zur Vermeidung von Verletzungen 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 Vorfahrt) verlegten Gestaltung gefasst werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungsleitungen.
- Bodendenkmäler**
Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische 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 1419 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 Draup 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.
- Immissionsschutz**
Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Kühlaggregate, Kühlaggregate, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" angegebenen Abstände zum nächsten benachteiligten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Wohnküche, Büro und Wohnküchen etc.) einzuhalten.
- Kampfmittel**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbereich 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 Auberbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkVodm des Gesundheitsamts des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

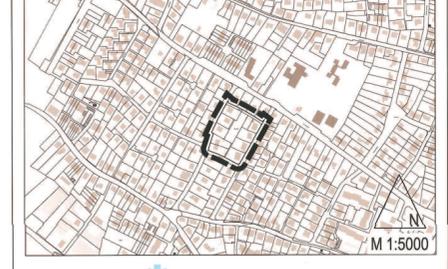
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielenverordnung 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 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW S. 1192)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 15 Zuständigkeitsbereichsgesetz vom 23. Januar 2016 (GV. NRW S. 90)
- 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 AndVO vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741)

Bebauungsplan Nr. 120

"Meisenweg"



kaarst*
* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Kaarst Flur: 6
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung Ergänzung nach Offenlage