

FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

- Bestandsangaben**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Flurstücknummer
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen (öffentlich)
 - Straßenbegleitgrün
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Dachform (Satteldach, Walmdach)
 - Vorgartenzone

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 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 Baugebiet 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 Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Traufhöhe und der max. Firsthöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) i.V.m. der Grundflächenzahl eindeutig bestimmt.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die rückwärtige Baugrenze im Erdgeschoss um bis zu 3,0 Meter zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**
Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
 - Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Baumasse von insgesamt 10 m³ zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen.

- B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)**
 - Zulässige Dachform**
Die zulässigen Dachformen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.
 - Müllbehälter**
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter 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.
 - Vorgärten**
Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die fächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

- ## 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)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
(in der derzeit gültigen Fassung)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256)
(in der derzeit gültigen Fassung)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666)
(in der derzeit gültigen Fassung)
Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 928)
(in der derzeit gültigen Fassung)
Landesnaturerschutzesetz (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)
(in der derzeit gültigen Fassung)
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516)
(in der derzeit gültigen Fassung)
- 5.4 Einfriedung**
Innerhalb der Vorgartenzone sind nur Hecken bis zu 1,2 Meter über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Draht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,0 Meter Höhe zulässig.
Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 1,8 Meter kombiniert werden.
- 5.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
In dem privaten Garten ist ein heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- ENTWURF**
Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Bruno Schuy)
- GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**
Der katastermäßige Bestand am 07.12.2017 wird als richtig bescheinigt. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Bruno Schuy)
- 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 07.02.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2018 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2018 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 30.06.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 30.06.2018 aufgefordert worden.
Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den 10.10.2018
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nierhaus
- AUSFERTIGUNG**
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Kaarst, den 10.10.2018
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nierhaus

- BEKANNTMACHUNG**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 12.10.18 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 23.10.2018
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
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 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.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten 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 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, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Grundwasser**
Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Allerdings ist der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

- Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Immissionsschutz**
Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, 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 (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-kraftwerke“ angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.
- 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.
- Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W IIIa der Wassergewinnungsanlage Driesch. Die Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 BI.2
"GLEHNER STRASSE"
23. ÄNDERUNG
kaarst*
***STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

GEMARKUNG BÜTTGEN **FLUR: 15**
1. AUSFERTIGUNG Ergänzung und Änderung nach Offenlage