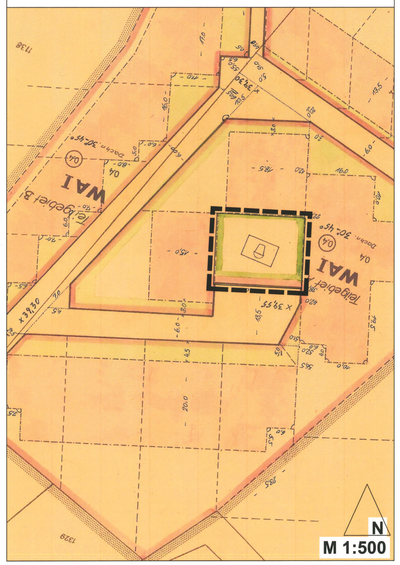
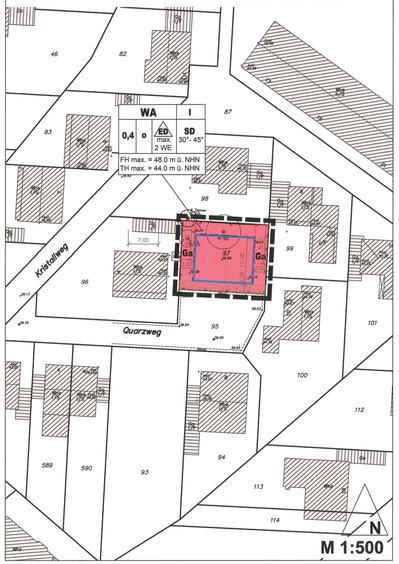
# FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG




# FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG




# LEGENDE

## Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- 259 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand
- 41,35 Höhe über NN

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Grünflächen
- Spielplatz
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SD Satteldach
- Vorgartenzone

max. 2 WE maximal zwei Wohneinheiten
FH max. maximale Firsthöhe über NHN
TH max. maximale Traufhöhe über NHN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB )**

1.1 **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) 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.

1.2 **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) eindeutig bestimmt.

**2. Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**3. Begrenzung der Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

**4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)**

Das anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

Hierzu 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 überbauaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)**

5.1 **Zulässige Dachform und Dachneigung**
Die zulässige Dachform und Dachneigung ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung einzuhalten.

5.2 **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.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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. Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

# 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. 926)
(in der derzeit gültigen Fassung)

**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)
(in der derzeit gültigen Fassung)

**Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
(in der derzeit gültigen Fassung)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Bruno Schnur
( Bruno Schnur )

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 03.07.2018 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 09.10.2018
Ö.b.V.I.

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

Kaarst, den 09.10.2018
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Bruno Schnur
( Bruno Schnur )

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 07.02.2018 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 23.03.2018 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 Burkhart )
Technische Beigeordnete

4. 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 ausgelegen.

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 Burkhart )
Technische Beigeordnete

5. 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
Ulrike Nienhaus
Dr. Ulrike Nienhaus

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 10.10.2018
Die Bürgermeisterin
Ulrike Nienhaus
Dr. Ulrike Nienhaus

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 11.10.18 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 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 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.

Einsehbarkeit 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.

Immissionsschutz

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels 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.

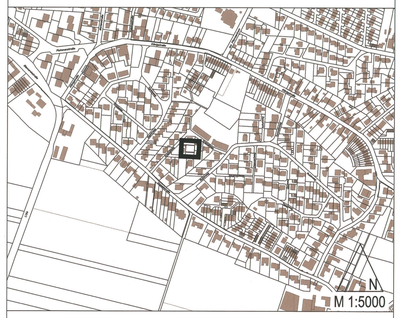
Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

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*

*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. 32

## "MICHAELSHEIM"
## 1. ÄNDERUNG

kaarst*

*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

GEMARKUNG BÜTTGEN FLUR: 11

1. AUSFERTIGUNG

Ergänzung nach Offenlage