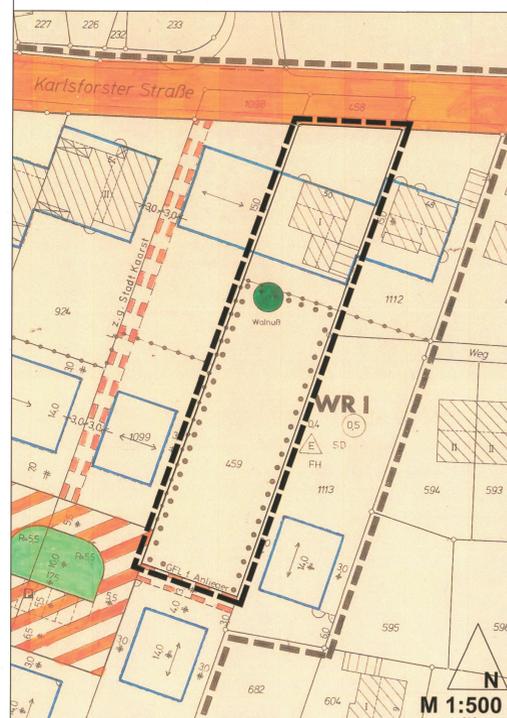


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

	Wohngebäude		Flurstücksnummer
	Nebengebäude		Eingemessener Baumbestand
	Zahl der Vollgeschosse		Höhe über NHN

	WR	Reine Wohngebiete
	WA	Allgemeine Wohngebiete
	0,4	Grundflächenzahl
	I	Zahl der Vollgeschosse
	E	nur Einzelhäuser zulässig
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
FH max.		maximale Firsthöhe über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

• Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Bereich werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2+3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem als WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Firsthöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) i.V.m. der Grundflächenzahl eindeutig bestimmt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten darf die Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die GRZ eingehalten wird.

3. Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind in dem als WA festgesetzten Bereich mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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)

Landesnaturenschutzgesetz (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 27.03.2019
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Bruno Schnur)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 27.02.2018 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 27.03.2019

Ö.B.V.I.

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

Kaarst, den 27.03.2019

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(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 14.03.2018 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 27.03.2019

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2018 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.08.2018 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 05.10.2018 aufgefordert worden.

Kaarst, den 27.03.2019

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 29.03.2019

Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit aufgestellt.

Kaarst, den 29.03.2019

Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 27.03.2019 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 27.03.2019

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 Erdbebenzonen - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Einschneidbarkeit 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, 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-Blockheizkraftwerke)“ 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.

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.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 54

"SIEPHÜTT" 1. ÄNDERUNG

*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG,
BAUORDNUNG

GEMARKUNG KAARST

1. AUSFERTIGUNG

FLUR: 26