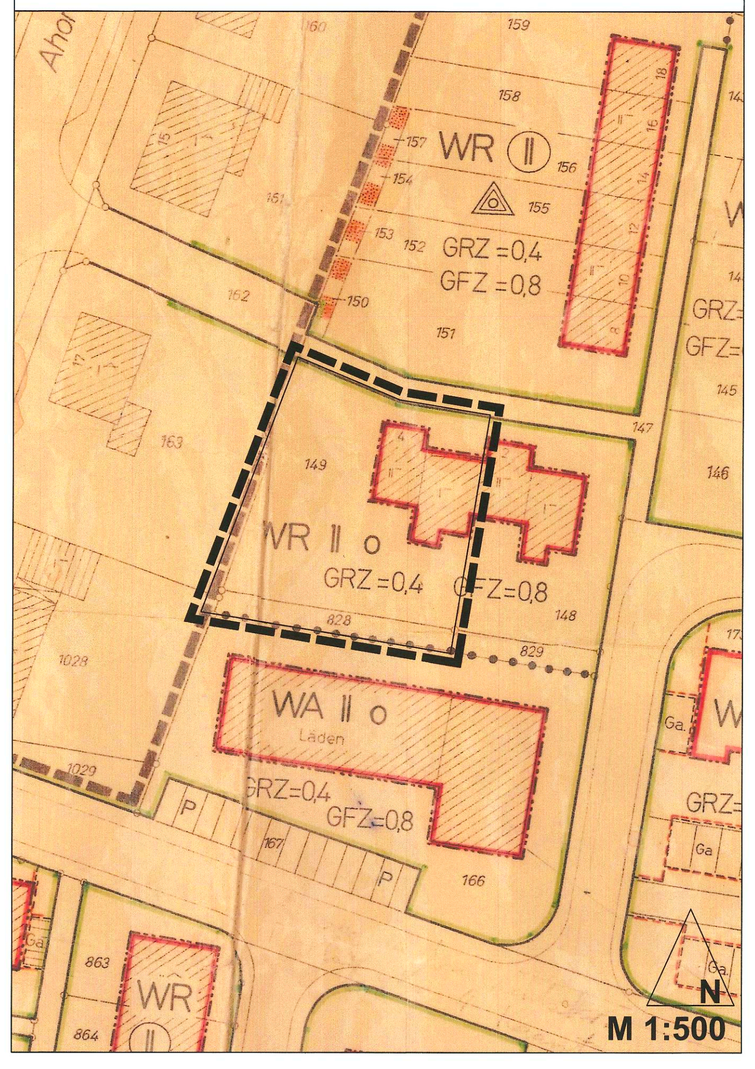
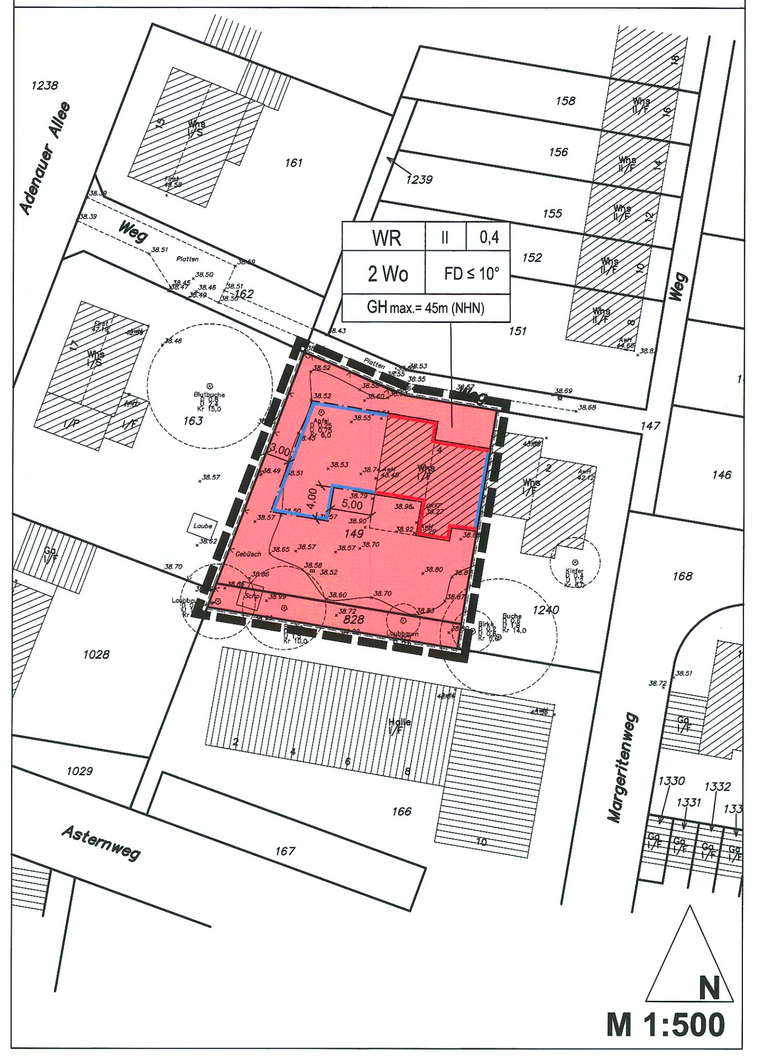
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

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

- WR Reine Wohngebiete
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,4 GRZ=0,4 Grundflächenzahl
- GFZ=0,8 Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- O offene Bauweise
- GH max. maximale Gebäudehöhe über NHN
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- FD Flachdach mit maximaler Dachneigung in Grad
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlage ist durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) i.V.m. der Grundflächenzahl 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.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von max.10 m² zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

5.2 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.

5.3 Vorgärten
Vorgartenbereiche, die sich zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) bis zu einem Flächenanteil von max. 40% ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

5.4 Einfriedung
Zur öffentlichen Verkehrsfläche 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.

5.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
In dem privaten Garten sind die an der südlichen Grundstücksgrenze wachsenden Laubbäume (3 Hainbuchen und 1 Esche) dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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 03. August 2018 (GV. NRW S. 421)
(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)
(in der derzeit gültigen Fassung)

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 18.05.2020
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 18.06.2019 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 18.05.2020

Ö.b.v.I.

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

Kaarst, den 18.05.2020
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

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 08.05.2019 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 14.06.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 19.05.2020
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 19.09.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.10.2019 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 22.11.2019 aufgefordert worden.

Kaarst, den 19.05.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat anstelle des Stadtrates gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 GO der Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 20.05.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 20.05.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 21.05.2020 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 23.04.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

HINWEISE

Artenschutz
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z.B. Rodungen sowie die Baufeldfreimachung 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.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.
Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

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. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten zu informieren.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

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 Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u. a. 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 Trinkwasserverordnung (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.

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"NEUE HEIMAT"
7. ÄNDERUNG

kaarst*

*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

GEMARKUNG KAARST FLUR: 12

1. AUSFERTIGUNG