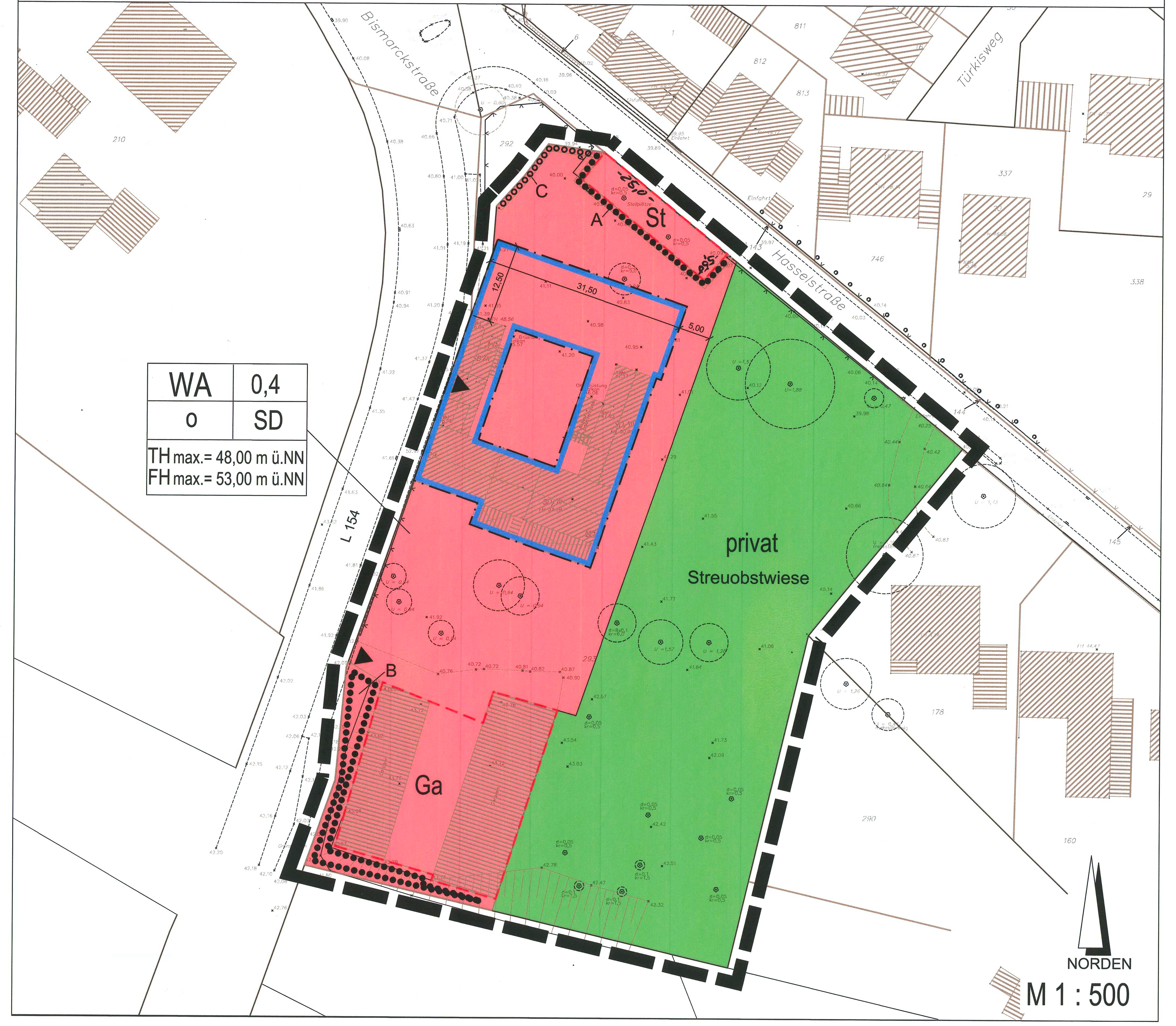
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)

LEGENDE

Bestandsangaben

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

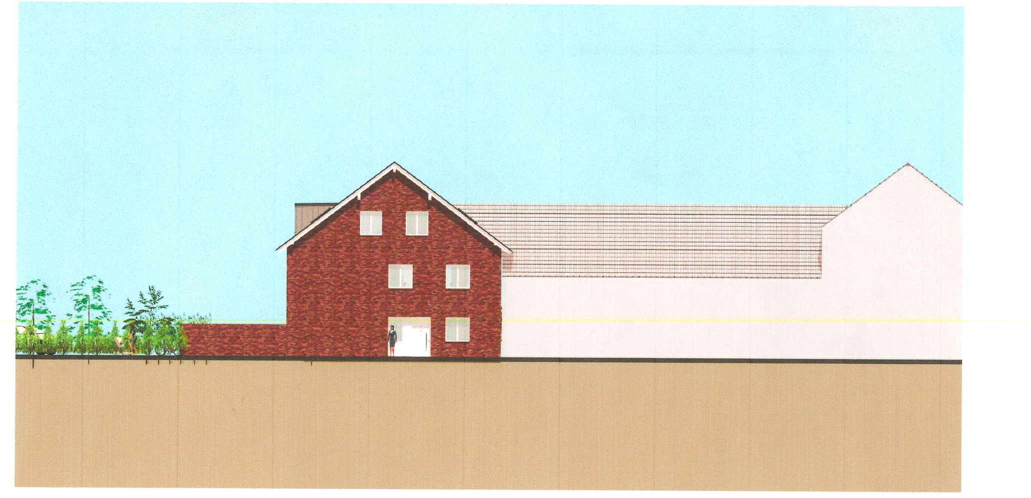
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 — Grundflächenzahl
- THmax. — Traufhöhe, als Höchstmaß über NHN
- FHmax. — Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- ▲ — Einfahrt
- privat — Private Grünflächen Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- Anpflanzen: Hecken
- Erhaltung: Hecken
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SD — Dachform: Satteldach

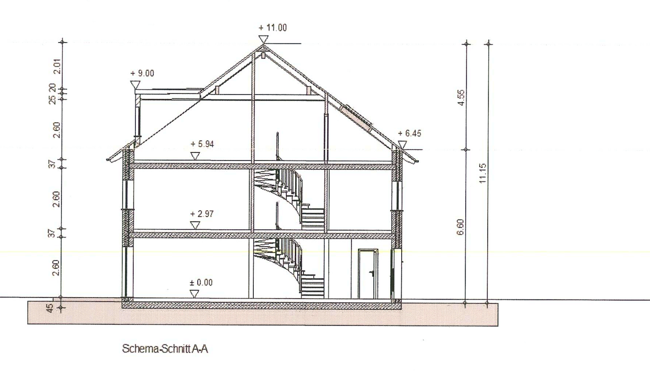
LEGENDE

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- geplante Wohngebäude
- III — Zahl der Vollgeschosse
- Ga — Garagen
- SD — Dachform: Satteldach
- 293 — Flurstücksnummer
- 41,35 — Höhe über NHN
- Eingemessener Baumbestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP) - GEBÄUDEANSICHTEN UND SCHNITT

M 1 : 250





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzungen der max. Traufhöhe und der max. Firsthöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,ges mindestens 30 dB betragen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit ■(LPB III), ■(LPB IV) und ■(LPB V) gekennzeichneten Flächen / Fassaden müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich, bzw. dem ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten (s. Ausführung Schallschutzgutachten ACCON Köln GmbH, November 2018)

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die DIN 4109 wird im Planungsamt der Stadt Kaarst vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

DIN 4109 – Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Raumarten: Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	Raumarten: Büroräume[a)] und Ähnliches
		Erforderliche $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
I	< 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	b)	50	45
VII	> 80	b)	b)	50

a) a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

4. Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der als Wohngebiet festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die bestehenden Laubholzschnitthecken (mit der Bezeichnung A) und Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern (mit der Bezeichnung B) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die im Nordwesten des Grundstücks festgesetzte Pflanzgebotsfläche mit der Bezeichnung C ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer einreihigen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (4 Sträucher je lfm, 3x verpflanzt, Höhe 100-150 cm) zu bepflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind flächig zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist nicht zulässig.

4.2 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Fläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die 2 vorhandenen Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

4.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die 15 vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Baumausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Als Ersatz für den entfallenden Apfelbaum und zur Ergänzung der Streuobstwiese sind 4 hochstämmige Obstbäume (3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen, mit einem Baumbock zu sichern und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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 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.

5.3 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 Laubholzschnitthecken 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 Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun - ausgehend von den Grundstücksgrenzen - zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Rodung des von der Planung betroffenen Obstbaumes nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung. Zudem ist eine Kontrolle der zu beanspruchenden Gebäudeteile auf bebrütete Nester oder alternativ der Verschluss der betroffenen Spalten und Nischen außerhalb der Brutzeit erforderlich.

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-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 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.

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 nicht im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Es ist dennoch mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

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.

Änderung und Ergänzung nach Offenlage

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 01.07.2020
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 11.06.2019 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 01.10.2020

Ö.b.V.I.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0504 Dipl.-Ing. U. Cüppers

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

Kaarst, den 01.10.2020

Ö.b.V.I.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0504 Dipl.-Ing. U. Cüppers

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 13b BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 20.06.2018 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich 23.11. 2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 01.10.2020
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 27.11.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2019 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 10.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 24.01.2020 aufgefordert worden.

Kaarst, den 01.10.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 07.10.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 07.10.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 09.10.2020 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 19.10.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
(in der derzeit gültigen Fassung)

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)

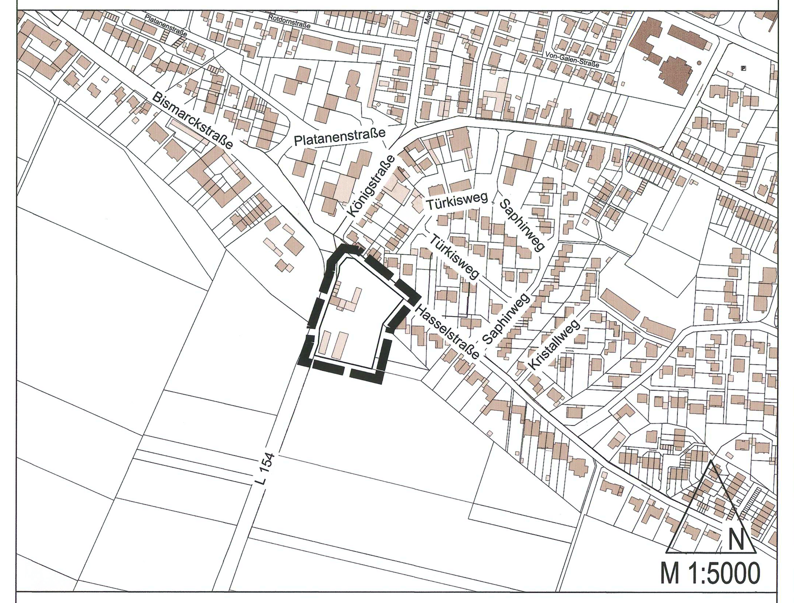
Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926)
(in der derzeit gültigen Fassung)

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)

ÜBERSICHTSPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 106

"HOFANLAGE HARTMANNSBERG"

kaarst*

*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

GEMARKUNG BÜTTGEN — FLUR: 6
1. AUSFERTIGUNG