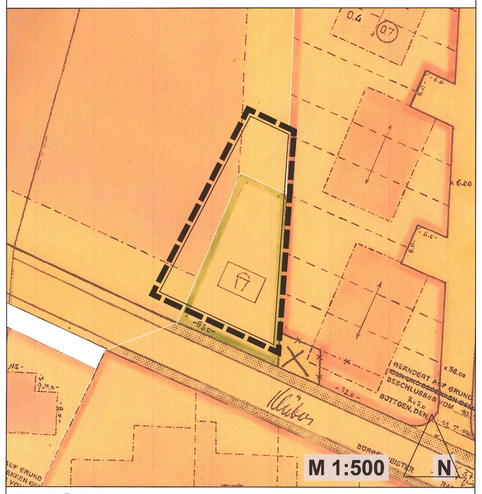
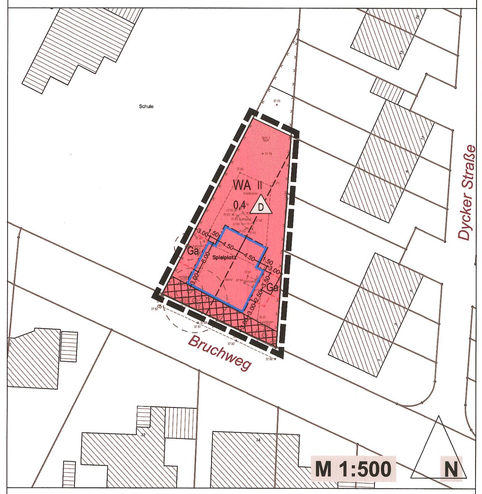
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

- Gerünfläche
- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

- 489 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand
- 38,80 Höhe über NHN

- WA Allgemeine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- Vorgarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

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.

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 Wohneinheiten 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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.

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 Versorgungsleitungen gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

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.

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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 24.11.2020 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 1.7.2021
Ö.b.v.I.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0023 Dipl.-Ing. Bommes

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 13b BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 10.12.2020 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 26.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgmeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2021 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.04.2021 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 21.05.2021 aufgefordert worden.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 01.07.2021
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 01.07.21
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

STADT KAARST 14 RHEIN-KREIS NEUSS

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 02.07.2021 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 06.07.2021
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO),
bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
in der derzeit geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
in der derzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018),
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421),
in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW),
bekanntgemacht am14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),
in der derzeit geltenden Fassung

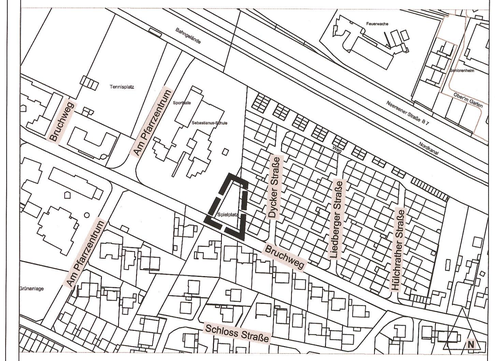
Landeswassergesetz (LWG),
vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559),
in der derzeit geltenden Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW),
vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934),
in der derzeit geltenden Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542),
in der derzeit geltenden Fassung

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"BRUCHWEG"
1. ÄNDERUNG

kaarst* *STADTPLANUNG

GEMARKUNG BÜTTGEN
1. AUSFERTIGUNG

FLUR: 38