



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 7, Blatt 5 -Büttgen- 1. Änderung

**Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft**

7, Blatt 5, 1. Änderung
Rottes
2017
11.03.2022

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

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die rückwärtige Baugrenze im EG darf um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10m² je Wohneinheit zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstell-schuppen etc.

Nebenanlagen für Abfall oder Fahrradabstellschuppen sind bis max. 40 m² zulässig und werden auf 2 Anlagen begrenzt.

4. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zwischen jedem vierten Stellplatz ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu verwenden.

Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen.

Hinweise

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Fledermaus- und Vogelarten nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Abbruch des Bestandsgebäudes nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung. Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten zu vermeiden, ist das Gebäude zudem nach dem Auszug der Bewohner auf die Besiedlung von Fledermäusen zu untersuchen. Falls sich Hinweise auf eine Besiedlung ergeben, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch erneut zu kontrollieren, um eine Tötung von Tieren zu verhindern. Des Weiteren sind ggf. künstliche Nisthilfen als Ersatzquartiere am Baumbestand oder an Gebäuden im Umfeld zu installieren.

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 den 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, 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. **Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion (Ergänzung nach Abwägung).**

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 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 Hindernisüberwachungsgebiet des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.