



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

Algemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Algemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

Algemeines Wohngebiet (WA)

In den mit WA (Algemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Behältergewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tierställen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- und Gebäudehöhe in der Planzeichnung über Normalniveau (NN) eindeutig bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzuganlagen und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Ausbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

Satteldächer

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Planlage).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

Flachdächer

Die Wandhöhe ist das Maß der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (einschließlich Antenne).

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° gelten als Flachdächer.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten darf die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugelände darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder für eine Terrassenüberdachung überschritten werden. Wintergärten sind unbeheizte Anbauten, deren Dach und nicht geneigte Seitenwände vollständig aus Glas bestehen.

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

4.1 Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.1.1 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze im WA 1 auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig.

4.1.2 Oberirdische Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4.1.3 Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

4.1.4 In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.1.5 In dem mit WA 1 festgesetzten Baugelände ist je Baugrundstück nur ein Bereich in einer maximalen Breite von 3,0 m für eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugelände sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig.

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 30 qm je Baugrundstück zulässig.

Die Nebenanlagen müssen die max. zulässige „Verengungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO einhalten und sind auf den von den Stellplatzverhältnissen und öffentlichen Grünflächen abgewandten Seiten der Grundstücke zu errichten. Nebenanlagen sind z.B. Gartenläusen, Gartenschläuser, Geschwächshäuser, Geräte- und Abstellcupen etc.

5. Pflanzen, Nutzungserpellen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Begrünung privater Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1.1 WA 1: Baumpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (3xv., StU mind. 10-12 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.1.2 WA 2, WA 3 und WA 4: Baumpflanzungen

Pro angelegtem 150 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau I. oder II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.2 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das Niederschlagswasser der Dächer der privaten Gebäude (WA 1-WA 4) ist auf den im Untergang befindlichen oder Versickerungsanlagen oder kombinierte Münden-Rigolen-Systeme im Untergang zu versickern. (Ausführung siehe Unterechung Baugrunderhältnisse und Versickerungsfähigkeit Baugrundertragungs Nr. 67, Wohnquartier Birkhofstraße - Büttgen, HYDR O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 2011/2018)

5.3 Offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen.

Im Bereich der Wohnbaufläche WA 2 sind vier der zu pflanzenden Bäume innerhalb eines 5 m-Streifens entlang der Birkhofstraße in Reihe anzurorden.

5.4 Stellplatzbegrenzung

In privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die in § 1.2 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.5 Dachbegrenzung

In allen festgesetzten Baugebieten sind Flachdächer aller baulichen Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) bis zu einer Neigung von 10° dauerhaft extern zu begrünen (schiefelechte der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberböden sowie bedachene Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für abgesandte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind aber der Dachbegrenzung zulässig.

5.6 Stellplatzbegrenzung

Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze im WA 1-WA 3 sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserundurchlässige Pflaster oder Rasengittersteine, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.

5.7 Verkehrsflächen: Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind mind. 25 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.8 Öffentliche Grünflächen: Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB

5.8.1 Zentrale öffentliche Grünflächen

Innere der mit dem Index [A] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind mind. 15 Stk. standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) je 1 ha zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen im Norden (Index [B] und [C])

Innere der mit dem Index [B] und [C] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Wildblumenwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind nicht mit einer Blumeneinheitsmaß zu versehen. Anteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsatz ist zertifiziertes Regioagras zu verwenden. Einzelne Gehölzpflanzungen sind zulässig.

5.8.3 Öffentliche Grünflächen im Süden (Index [D] und [E])

Innere der mit dem Index [D] und [E] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Wildblumenwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind nicht mit einer Blumeneinheitsmaß zu versehen. Anteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsatz ist zertifiziertes Regioagras zu verwenden. Einzelne Gehölzpflanzungen sind zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Geräuschwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämm-Maße von Außenläuten nach DIN 4109

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenläuten sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes S_0 nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{ra} nach

Dabei ist

$K_{w,ext} = 25$ dB für Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Umkleenkabinen in Behälterbetriebsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $K_{w,ext} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 oder Maßgeblicher Außenläutenmaß $R_{w,ext}$ nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ext} = 35$ dB für Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Umkleenkabinen in Behälterbetriebsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ext} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes S_0 nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{ra} nach

Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenläute, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die in DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der bei Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenläute schutzbedingter Räume nach Gleichung (3) der vorgenannten DIN Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenläutenmaß $L_{A,ext}$ ist in der Planzeichnung abgeleitet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenläutenmaß $L_{A,ext}$ unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper beliebig niedriger ist, als in der Planzeichnung festgelegt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenläuten mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R_{w,ext}$ zulässig.

Tab. A.1.1 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenläutenmaß (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenläutenmaß $L_{A,ext}$ [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

a) Für maßgebliche Außenläutenmaß $L_{A,ext} > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

6.2 Anforderungen an Außenläuten- und Schallräume

Wohnungen müssen mindestens über einen Wohn- bzw. Schlafraum an einer lüftungsfähigen Fassade verfügen, sofern an der hochbelasteten Fassade der kritischen Werte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht auftritt.

Die Außenläuten der Fassade muss mindestens 1,0 m betragen. Der Aufbau von Schallschirmen ist zulässig, wenn die Fassade über einen Schallschirm verfügt, dessen Dämmwert $L_{w,ext} \geq 62$ dB(A) vorliegt.

Bei Wohn- bzw. Schlafräumen ist die Lüftung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen, mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Ein können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungswert von $L_{w,ext}$ von 45 dB(A) eingehalten wird.

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

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Bauordnung NRW / BauNVRW)

1.1 Dachform

Für Gebäude sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° bzw. Satteldächer zulässig. Anbauten können von der Dachform abweichen. Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten.

1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzarten lauziert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dachdeckung sind hochgedämmte/reflektierende Materialien zulässig.

Dachaufbauten, Dachneigungen und Zwerchgiebel im WA 1 und WA 2 dürfen in der Summe der Breite auf der Dachfläche höchstens die Hälfte der Gebäudebreite dieser Dachseite betragen. Der Abstand zur jeweiligen Gebäudeabschließung bzw. zum First (denkrecht gemessen) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

Die Gestaltungsrichtlinien gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

1.3 Baulich zusammenhängende Hauptbauteile (z.B. Doppelhäuser) sind profilig (d. h., mit gleicher Sokkel-, Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie gleichen Materialien und Farben) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sokkel-, Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dachdeckungen zu übernehmen.

1.4 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 einzufassen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen in den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

In übrigen Bereichen sind Grundstücksanfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubbuchschnecken 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 zu zugeordneten Grundstücksgrenzen aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenpflanzung und Drahtzäun bzw. Stabgitterzäun hinter den Zaun - ausgehend von den Grundstücksgrenzen - zu pflanzen, so dass die Heckenpflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind schrägrecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Vorgärten

In der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen dürfen bis zu einem Anteil von 50 % verlegt werden und sind ansonsten als geschlossene Vegetationsfläche, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzreihe, zu entwickeln.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das Niederschlagswasser der Dächer der privaten Gebäude (WA 1-WA 4) ist auf den im Untergang befindlichen oder Versickerungsanlagen oder kombinierte Münden-Rigolen-Systeme im Untergang zu versickern. (Ausführung siehe Unterechung Baugrunderhältnisse und Versickerungsfähigkeit Baugrundertragungs Nr. 67, Wohnquartier Birkhofstraße - Büttgen, HYDR O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 2011/2018)

Die privaten Stellplätze von WA 1-WA 3 sind in Sickerpflaster auszuführen (vgl. 5.1.1). Das anfallende Niederschlagswasser im WA 4 im Bereich der nördlichen Erschließung und der Stellplätze Carports ist über die belebte Bodezone zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das Verkehrsgrün im Stadteckbereich bzw. in der Grünfläche und den nördlichen Flächen zu versickern.

C. Hinweise

Achtung

Ein Stütz- oder die Rodung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brzellei zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Der Einsatz von Glas und die von Glaselastmen ausgehende Gefahr für Vögel sind durch einen Fachmann (Fauna) zu überprüfen, wenn die Verwendung von Glas im Außenbereich vorgesehen ist, z. B. beim Einbau von Glas in Eckkalkulationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser, könnten entsprechende Konfliktpunkte durch den Einsatz von Vogelschutzglas entschärft werden. Eine Auswahl an empfängerlicher Muster zur Vermeidung von Vogeltod ist der Broschüre der Wiener Umweltnetzwerk (NÖRSR & DOPFLER 2014) zu entnehmen.

Baum- und Vegetationschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 18.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2008 zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Externe ökologische Kompensation

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der nicht intern ausgeglichen werden kann. Das Kompensationsdefizit wird durch eine externe Maßnahme aus dem Ökotopte der Stadt Kaarst (Gemarkung, Büttgen, Flur 2, Flurstück 48 I/II) ausgeglichen, die im Umweltbericht dargestellt ist.

Insektenverträgliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen.

Bodenentkalkung

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 Befreiung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19181. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenverbesserung, Bodenlockerung) zu beachten. Die Errichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. a. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in rübbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpodung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Boden-schichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschäftigung - Verwertung von bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungsspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die untere Bodenschicht des Rhein-Rheins Unesco-Weltkulturerbes zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- Geologische und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bedingt wurden.
- z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, oder
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Erdbebenzone 1 Unterrangklasse T. Baugrunderklasse B, laut der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterrangklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende Bau-

technische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Erschütterungen

Durch die räumlich an das Plangebiet angrenzende Bahnanlagen können Erschütterungsmissionen hervorgerufen werden. Die für Erschütterungsmissionen vordimensionierten Antriebswerte nach der DIN 4150 Teil II „Erschütterungen im Bauwesen“ sind zu berücksichtigen.

Haustechnische, verifizierte Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 28.03.2009 der Länderbahngemeinschaft Immissionschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Landesbahngemeinschaft Immissionschutz <https://www.lbi-immissionschutz.de/veroefflichtet/>

Baustoffen entlang der Bahntrasse

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauartfuge (Baubeschreibung, maßstabsgemäße Grundriss-Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzzentrum Baurecht einzureichen.

Alle Neuanlagen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Glasfenster, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestanforderungen ist die DB Konzernrichtlinie (RI) 892 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Grundwasser

Im Baugeländeplan kann mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draup 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsrisiko. Bei Befreiung der Sämtlichen Maßnahmen durch ein mit ansteigendem Grundwasserstand zu rechnen. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierüber geeignete Bodenverbesserungen möglich.

Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbereichlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W II der Wassergewinnungsanlage Emselbark von Reichartshausen Büttgen-Büttgen. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietverordnung Büttgen-Driesch vom 23.03.1995 sind zu beachten.

Änderung nach Offenlage

LEGENDE

Bestandsangaben

299 Flurstücksnummer

41,35 Eingemessener Baumbestand

41,35 Höhe über NNH

WA Allgemeine Wohngebiete

0,4 Grundflächenzahl

TH 12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

WH 14,8 m Wandhöhe, als Höchstmaß

O Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbeuhängiger Bereich

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentlich Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Anpflanzung Bäume

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Cp Carport

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

SD Dachform

Vorgartenzone

geplante Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin
 Im Auftrag

(Johanna Beck)
 Beauftragter Stadtplanung

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 01.04.2021 (sic) ist richtig besichtigt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

2.2 Die geometrischen Festsetzungen der regionalistischen Planung werden als richtig besichtigt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst am 25.04.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 erteilt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.05.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 15.08.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 29.06.2018 aufgefunden worden.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2021 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.07.2021 hat der Planentwurf mit Begründung vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 03.09.2021 aufgefunden worden.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit aufgestellt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

8. BEKANNTMACHUNG

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.12.21 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 01.01.2022
 Die Bürgermeisterin

(Sigrud Birkhahn)
 Technische Beigeordnete

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2021 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.07.2021 hat der Planentwurf mit Begründung vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 03.09.2021 aufgefunden worden.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit aufgestellt.

Kaarst, den 20.12.2021
 Die Bürgermeisterin

8. BEKANNTMACHUNG

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.12.21 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 01.01.2022
 Die Bürgermeisterin

(Sigrud Birkhahn)
 Technische Beigeordnete

offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen.

Im Bereich der Wohnbaufläche WA 2 sind vier der zu pflanzenden Bäume innerhalb eines 5 m-Streifens entlang der Birkhofstraße in Reihe anzurorden.

5.1.3 WA 2, WA 3 und WA 4: Stellplatzbegrenzung

In privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die in § 1.2 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.1.4 Dachbegrenzung

In allen festgesetzten Baugebieten sind Flachdächer aller baulichen Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) bis zu einer Neigung von 10° dauerhaft extern zu begrünen (schiefelechte der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberböden sowie bedachene Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für abgesandte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind aber der Dachbegrenzung zulässig.

5.1.5 WA 2 bis WA 4: Tiefgaragenbegrenzung

Die nicht überbauten Decien von Tiefgaragen sind in der Planurkunde zeichnerisch festzusetzen. Sie sind in der Planurkunde zu verzeichnen und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.6 Stellplatzbegrenzung

Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze im WA 1-WA 3 sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserundurchlässige Pflaster oder Rasengittersteine, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.

5.2 Verkehrsflächen: Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind mind. 25 Stk. hochstämmige Laubbäume (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.3 Öffentliche Grünflächen: Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB

5.3.1 Zentrale öffentliche Grünflächen

Innere der mit dem Index [A] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind mind. 15 Stk. standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 20-25 cm) je 1 ha zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.3.2 Öffentliche Grünflächen im Norden (Index [B] und [C])

Innere der mit dem Index [B] und [C] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Wildblumenwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind nicht mit einer Blumeneinheitsmaß zu versehen. Anteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsatz ist zertifiziertes Regioagras zu verwenden. Einzelne Gehölzpflanzungen sind zulässig.

5.3.3 Öffentliche Grünflächen im Süden (Index [D] und [E])

Innere der mit dem Index [D] und [E] gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Wildblumenwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind nicht mit einer Blumeneinheitsmaß zu versehen. Anteil von mindestens 50% zu begrünen. Für die Einsatz ist zertifiziertes Regioagras zu verwenden. Einzelne Gehölzpflanzungen sind zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Geräuschwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Anforderungen an die Luftschalldämm-Maße von Außenläuten nach DIN 4109

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-S