



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 13 Blatt 5 -Büttgen- 41. Änderung**

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

13 Blatt 5, 41. Änderung  
Holzbüttgen Ost  
2017  
13.01.2023

## **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. Gebäudehöhen (GH) und in einem Teilbereich auch der max. Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Das oberste Geschoss (kein Vollgeschoss) muss allseitig mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausgenommen davon sind Treppenhäuser.

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

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet darf die rückwärtige Baugrenze im EG 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. Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

---

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, wobei eine Doppelhaushälfte ein Gebäude darstellt.

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

---

#### **Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

#### **Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10m<sup>2</sup> je Wohneinheit zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstell-schuppen etc.

Nebenanlagen für Abfall oder Fahrradabstellschuppen sind bis max. 40 m<sup>2</sup> zulässig und werden auf 3 Anlagen begrenzt.

### **5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

---

#### **Dachbegrünung**

Die Flachdächer aller baulichen Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) bis zu einer Neigung von 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Schichtdicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

#### **Tiefgaragenbegrünung**

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **Stellplatzbefestigung**

Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

---

## **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.

#### **Vorgärten**

Die Vorgartenbereiche der jeweiligen Baukörper dürfen bis zu einem max. Anteil von 50 % versiegelt werden und sind ansonsten als geschlossene Vegetationsfläche, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, zu entwickeln.

## **Hinweise**

### 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 Ge-

bäude, 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.

#### 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 Hindernisüberwachungsbe-  
reich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.