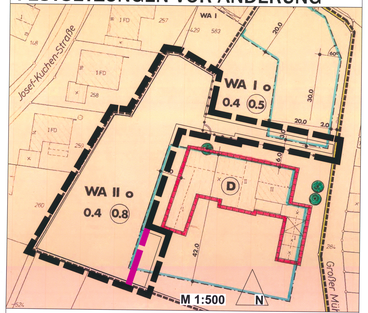
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG

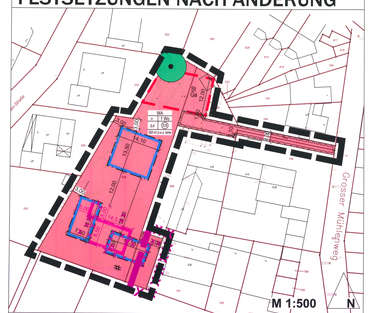


LEGENDE

Bestandsangaben

58	Flurstücksnummer
WA	Allgemeine Wohngebiete
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
O	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Geltungsbereich

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

WA	Allgemeine Wohngebiete	1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	GA	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl	GH 40,5 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	o	Offene Bauweise
	Baugrenze	+	Erhaltung: Bäume	Ga	Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	St	Stellplätze		Baugrenze nach Offenlage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	XX	Aufhebung nach Offenlage

TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. **Art 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 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 ED darf um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und Belichtungs-und Belüftung Belange unberührt bleiben.

3. **Bezeichnung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt, somit 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)
   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, Geräteschauer, Geräte- und Abstellschuppen etc.

   Nebenanlagen für Abfall oder Fahrradabstellschuppen sind bis max. 40 m² zulässig und werden auf 4 Anlagen begrenzt.

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

   Der mit Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.Bei Verlust des Baumes ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Der Baum ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

   Als Ersatz für die vier enthaltenen Vogelkirschen ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm, mit Ballen, Stammhöhe mind. 1,80 m) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)**

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

   Stellplatzbelebtsetzung
   Zur Belebtsetzung 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.

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 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-Westfalens anzuzeigen.

Bodenschutz
Bei Bodenbewegungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Bewertung 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 baulechnische 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 Wohnkücken 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 Niederschlagswasser
Zur Sammlung und Speicherung 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 Trinkw.V 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 03.07.2023
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jana Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katasteramtliche Bestand am 07.06.2022 wird als richtig bescheinigt.
Die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 09.01.2023

Ö.b.v.I.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses (BPA) der Stadt Kaarst vom 16.02.2022 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 19.01.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

4. VERZICHT AUF DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der BPA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 16.02.2022 beschlossen,gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten.

Kaarst, den 09.03.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2022 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.09.2022 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 28.10.2022 aufgefordert worden.

Kaarst, den 09.04.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

6. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.12.2022 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 18.12.2022 bis einschließlich 31.12.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 31.12.2022 aufgefordert worden.

Kaarst, den 09.03.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 02.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 09.06.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Ursula Baum

8. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 09.06.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Ursula Baum

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **19.06.23** 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 05.06.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

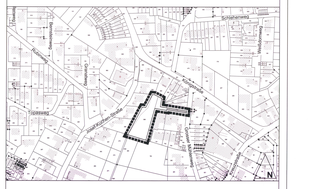
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz bedarf die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN. Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 44

"Großer Mühlenweg"

1. ÄNDERUNG

kaarst*

*STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND KLIMA

GEMARKUNG BÜTTGEN FLUR: 11

1. AUSFERTIGUNG