



- I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
    - Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NN) festzusetzen.
    - Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberführungen, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 2,0 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abtrocknen (§ 18 IV, m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
    - Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.
    - Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° gelten als Flachdächer.
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche über das in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelte Maß hinaus (Überschreitung 50%) bis 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
    - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen Terrassen und ihre Überdachungen sowie eingeschossige Wintergärten die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Ausgenommen ist die Grundstücksfläche, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (Vorgarten). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
  - Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
    - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Garagen ausgeschlossen und Carports (oberdache Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
    - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Garagen nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
    - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
    - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
    - Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Stellplätze sind auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig.
  - Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.
  - Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
    - Auf Dachflächen der Hauptbaukörper sind auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu errichten.
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_w$ , ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:  $R_w = L_a - K$  Raumart
    - Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_w$ , ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
    - Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R_w$ , ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a(B)}$  ist in der Karte 'maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109' gekennzeichnet.
    - Räume, die der Schalldämmung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass
      - der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{a(B)}$  unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass
      - aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenbeschattung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R_w$ , ges zulässig.
    - Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachzweckraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.
  - Lärmschutzhindernis
    - Innere der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Maßnahmenbestimmung 'Schalldämmwand' ist auf einer Länge von mindestens 112 m ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallhindernis (bzw. Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 43,8 m über NN (Meter über Normalhöhennull) zu errichten. Das Schallhindernis muss einen Mindestwert für die Luftschalldämmung von  $DL_{S,G} = 28$  dB nach DIN EN 1793-6 aufweisen. Das Schallhindernis kann als reflektierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust  $< 3$  dB (nach DIN EN 1793-5) ausgeführt werden.
  - Schutz von Außenwohnbereichen
    - In Bereichen, die einen Gesamtbewertungspegel Verkehr von über 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schalldämmende Maßnahmen Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegel  $\leq 62$  dB(A) entstehen. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Außenwohnbereich errichtet wird.
- II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
- Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
    - Fassaden- und Dachgestaltung
      - Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) und/oder mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dachendeckung sind hochglanzverzierende reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.
    - Einfriedigungen
      - Innere der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Maßnahmenbestimmung 'Schalldämmwand' ist auf einer Länge von mindestens 112 m ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallhindernis (bzw. Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 43,8 m über NN (Meter über Normalhöhennull) zu errichten. Das Schallhindernis muss einen Mindestwert für die Luftschalldämmung von  $DL_{S,G} = 28$  dB nach DIN EN 1793-6 aufweisen. Das Schallhindernis kann als reflektierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust  $< 3$  dB (nach DIN EN 1793-5) ausgeführt werden.
    - Müllbehälter
      - Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankenstrukturen unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.
  - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
    - Erdbelzebzone
      - Das Plangebiet befindet sich in der Erdbelzebzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbelzebzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005, 'Bauten in deutschen Erdbelzebzonen' verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
    - Artenschutz
      - Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer bedeutenden signifikanten Erhöhung des Totungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, die
        - a) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- III. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
- Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
    - Fassaden- und Dachgestaltung
      - Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) und/oder mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dachendeckung sind hochglanzverzierende reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.
    - Einfriedigungen
      - Innere der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Maßnahmenbestimmung 'Schalldämmwand' ist auf einer Länge von mindestens 112 m ein zusammenhängendes, geschlossenes Schallhindernis (bzw. Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 43,8 m über NN (Meter über Normalhöhennull) zu errichten. Das Schallhindernis muss einen Mindestwert für die Luftschalldämmung von  $DL_{S,G} = 28$  dB nach DIN EN 1793-6 aufweisen. Das Schallhindernis kann als reflektierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust  $< 3$  dB (nach DIN EN 1793-5) ausgeführt werden.
    - Müllbehälter
      - Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankenstrukturen unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.
  - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
    - Erdbelzebzone
      - Das Plangebiet befindet sich in der Erdbelzebzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbelzebzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005, 'Bauten in deutschen Erdbelzebzonen' verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
    - Artenschutz
      - Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer bedeutenden signifikanten Erhöhung des Totungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, die
        - a) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- IV. Hinweise**
- Artenschutz
    - Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer bedeutenden signifikanten Erhöhung des Totungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, die
      - a) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Bäume auf Baugrundstücken
      - In den allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau II. Ordnung (3x v., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste I unter 5.1.5 oder ein hochstämmiger Obstbaum (3xv., StU mind. 10-12 cm) gemäß Pflanzliste II unter 5.1.5 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
    - Stellplatzbegrenzung
      - Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) gemäß Pflanzliste II unter 5.1.5 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die unter 5.1.1 festgesetzten Baumplanungen angesetzt werden. Je Einbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.
    - Dachbegrenzung
      - In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrenzung zulässig.
      - Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Heilpflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Feuerwehraufstellflächen, Terrassen, Spielplätze und deren Zueingänge sowie Hausanlagen genutzt werden. Die Mindesttiefe der Vegetationsstageschicht beträgt mindestens 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
    - Vorgartenbegrenzung
      - Der Vorgarten ist in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unverriegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Mineralische Bodenbedeckungen wie Kieselchen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Der Versiegelungsanteil des Vorgartens darf insgesamt 50 % nicht überschreiten.
      - Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze über deren Seite die Zuwegung zum Gebäude erfolgt auf der gesamten Breite der Straßenverkehrsfläche.
  - Pflanzlisten
    - Pflanzliste I
      - Feldahorn (Acer campestre)
      - Hänge-Birke (Betula pendula)
      - Hänubuche (Carpinus betulus)
      - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
      - Kulturbirne (Pyrus communis)
      - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
      - Speierling (Sorbus domestica)
    - Pflanzliste II
      - Apfel 'Estar' (Malus domestica 'Estar')
      - Apfel 'Roter Boskoop' (Malus 'Roter Boskoop')
      - Birne 'Gute Luise' (Pyrus communis 'Gute Luise')
      - Hänubuche (Prunus 'Hänubuche')
      - Hedelfingler Riesenkirsche (Prunus 'Hedelfingler Riesenkirsche')
      - Konstantinopler Apfelsorte (Cydonia 'Konstantinopler Apfelsorte')
      - Echte Mispel (Mespilus germanica)
    - Pflanzliste III
      - Feldahorn (Acer campestre 'Elaeik')
      - Felsenbirne (Anemiancher arborea 'Robin Hill')
      - Pyramiden-Hänubuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
      - Esche (Fraxinus excelsior 'Geessink')
      - Blumenesche (Fraxinus ornus)
      - Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
      - Traubeneiche (Prunus padus 'Schloss Tiefurt')
      - Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica')
- 8. Kampfmittel**
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich erdabgetriebene mit ethischen mechanischen Belastungen wie Rammbelastungen, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3. Bodenkennlinie**
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustinusstr. 1, 46609 Xanten, Telefon 02801 776209, Fax 02801 7762033, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer/in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten. Bodenkennlinie und Erdarbeiten sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
- 4. Bodenschutz**
- Muttermägen, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergrünerung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden,
  - z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
  - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.
- 5. Luftverkehr**
- Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Flughafen der Stadt- und Landesbahnen 05 LVR. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbegleitgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Es ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist nicht berührt.
- 6. Eingriffregelung**
- Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 113 ermöglicht wird, wird durch gründerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode 'Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' (LANUV NRW 2008) ermittelt. Die Planung beansprucht überlegene Biotope von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Die Eingriffe-/Ausgleichsmaßnahmen bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungsstatus ergibt ein Kompensationsdefizit von -20,197 Florpotenpunkten, welches über das Ökoto der Stadt Kaarst (Gemarkung Bütten, Flur 2, Flurstück 368 Ith) ausgeglichen wird. Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 7. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in textlicher Festsetzung Nr. 8.1.1 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Planperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Die in textlicher Festsetzung Nr. 8.1.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrenzung sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.
- 8. Luft-Wärmepumpen oder ähnliche stationäre Geräte**
- Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klimaa-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke 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 24.03.2020 der Ländereisenwerkstatt Immissionschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländereisenwerkstatt Immissionschutz <https://www.lai-immissionschutz.de> veröffentlicht.
- 9. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.



**Legende Planzeichnung**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

GH 51,3 m ü. NN Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über NN

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**0** offene Bauweise

Baugrenze

Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Index [A]; Kennzeichnung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt und Ausnahmen vom Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallhindernis (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Ga Garagen

St Carports und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenz des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD Flachdach (Dachneigung max. 10°)

**1. ENTWURF**

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Büro 'nehrnrich stadplaner' gefertigt.

Kaart, den 13.12.2023  
Die Bürgermeisterin im Auftrag  
(Jens Beek) Bereichsleiter

**2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

2.1 Der latesterfristige Bestand am 27.01.2023 wird als richtig besichtigt.  
Kaart, den 19.12.2023  
Öb.V. (Sigr. Burkhardt) Technische Beigeordnete

2.2 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin im Auftrag  
(Sigr. Burkhardt) Technische Beigeordnete

**3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 01.06.2022 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2022 öffentlich bekanntgemacht.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin in Vertretung  
(Sigr. Burkhardt) Technische Beigeordnete

**4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.10.2022 erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 31.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 14.11.2022 aufgefordert worden.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin in Vertretung  
(Sigr. Burkhardt) Technische Beigeordnete

**5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2023 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.09.2023 hat dieser Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 26.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 27.10.2023 aufgefordert worden.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin in Vertretung  
(Sigr. Burkhardt) Technische Beigeordnete

**6. SATZUNGSBESCHLUSS**

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin  
(Ursula Baum) Ursula Baum

**7. AUSFERTIGUNG**

Dieser Plan wird hiermit ausfertigt.  
Kaart, den 19.12.2023  
Die Bürgermeisterin  
(Ursula Baum) Ursula Baum

**8. BEKANNTMACHUNG**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.12.2023 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.  
Kaart, den 19.12.2024  
Die Bürgermeisterin in Vertretung  
(Sigr. Burkhardt) 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

**Planzeichnungsverordnung 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 am 14. 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

**Bodenschutzgesetz (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

**Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3**

**"Commerhof" - Bütten -**

**kaarst\***

**\* Stadtentwicklung, Stadtplanung und Klima**

Gemarkung: Bütten Flur: 7

Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung