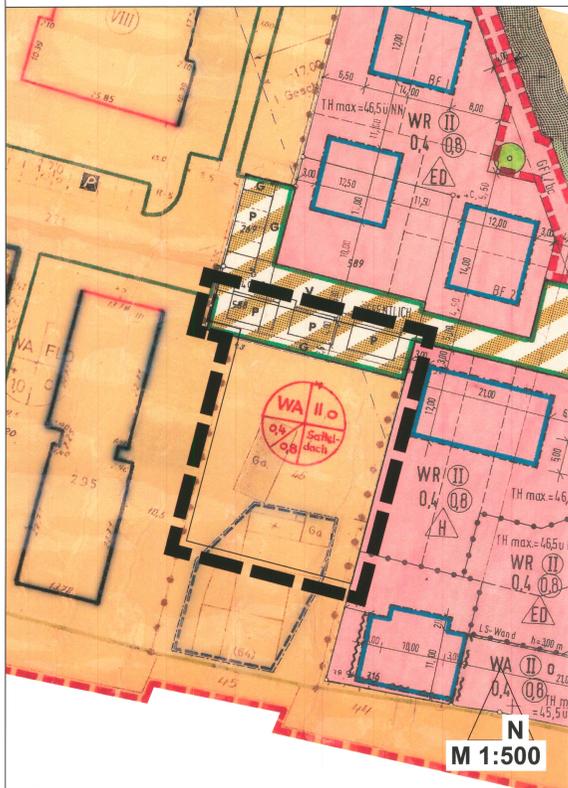
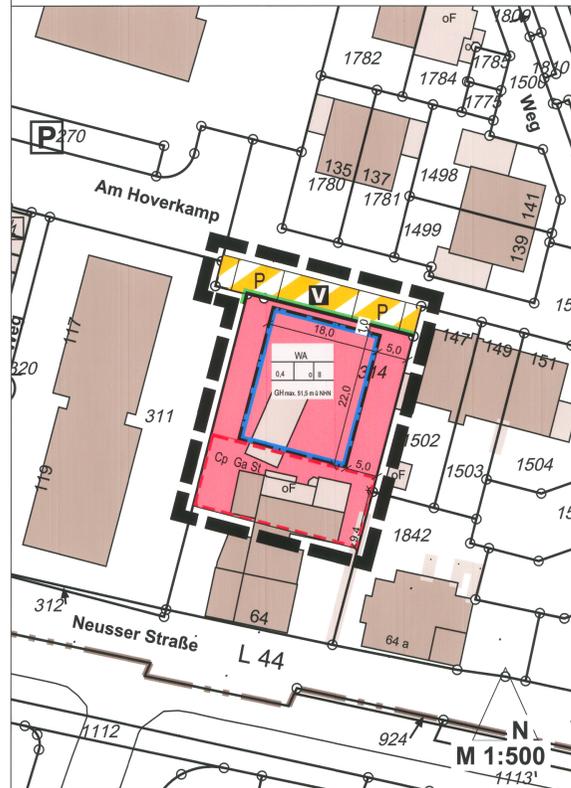


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF
Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Jörg Beck
Bereichsleiter Stadtplanung

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 13b BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 07.12.2022 aufgestellt worden.
2. Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2023 öffentlich bekanntgemacht.
In der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Sigrd Burkhardt
Technische Beigeordnete

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2023 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.04.2023 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 öffentlich ausliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 17.05.2023 aufgefordert worden.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Sigrd Burkhardt
Technische Beigeordnete

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2023 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.06.2023 hat der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 16.07.2023 öffentlich ausliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 16.07.2023 aufgefordert worden.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Sigrd Burkhardt
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum
(Ursula Baum)

6. AUSFERTIGUNG
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Kaarst, den **19.09.2023**
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum
(Ursula Baum)

7. BEKANNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **01.10.24** 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 **17.03.2024**
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
Sigrd Burkhardt
Technische Beigeordnete

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. Gebäudehöhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

3. Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

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.

Stellplatzbefestigung
Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenflughenpflaster, 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.

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 nachbarnen 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 Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrührungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser
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.

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 Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (in der derzeit gültigen Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (in der derzeit gültigen Fassung)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (in der derzeit gültigen Fassung)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW S. 421) (in der derzeit gültigen Fassung)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) (in der derzeit gültigen Fassung)

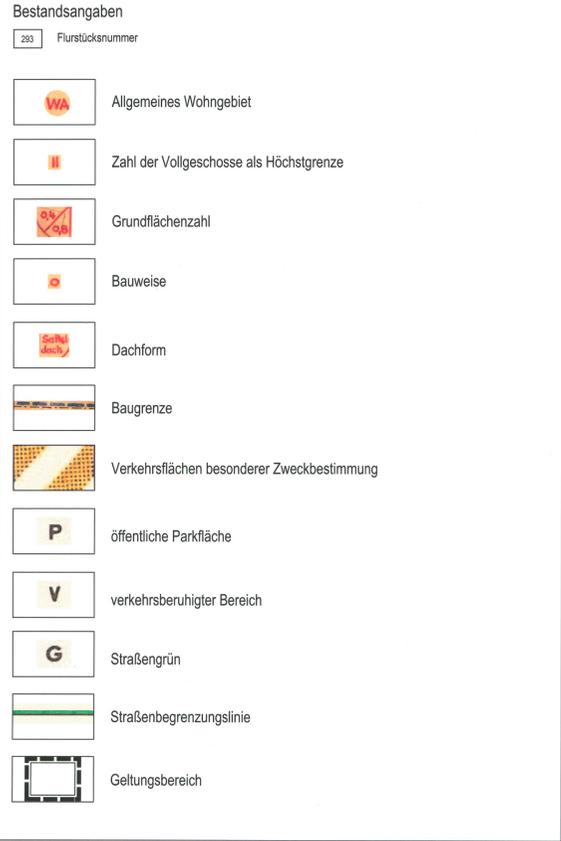
Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) (in der derzeit gültigen Fassung)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW S. 934) (in der derzeit gültigen Fassung)

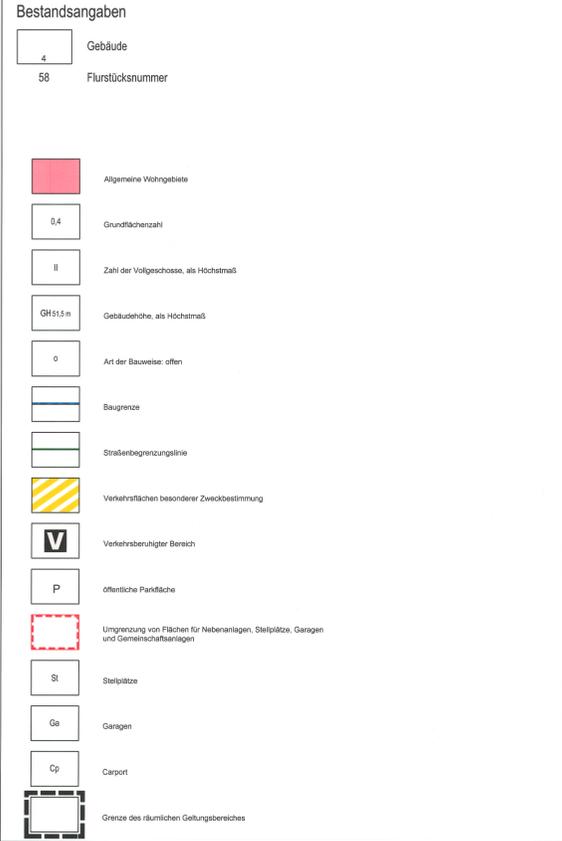
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (in der derzeit gültigen Fassung)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516) (in der derzeit gültigen Fassung)

LEGENDE



LEGENDE



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.

Baum- und Vegetationsschutz
Für den Baubestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baubestandes 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.

Einehbarkeit 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

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Am Hoverkamp"

2. Änderung

kaarst*

STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND KLIMA

GEMARKUNG: KAARST FLUR: 18

1. AUSFERTIGUNG