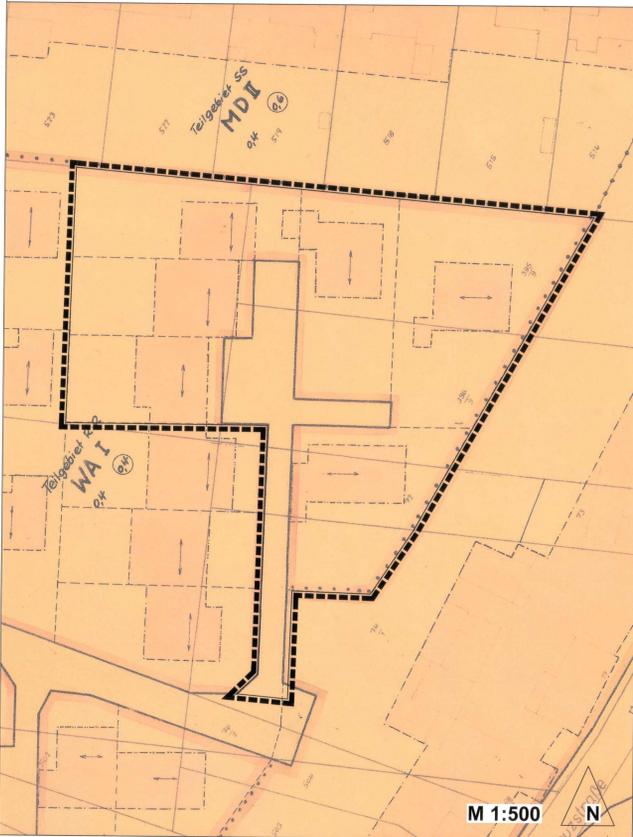


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

- WA ALGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,4 GRUNDSTÜCKENZAHLEN
- 0 OFFENE BAUWEISE
- GRZ GRUNDSTÜCKENZAHLEN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG DER NUTZUNG: INNERHALES EINES BAUGEBIETES
- FIRSTRICHTUNG
- FLURSTÜCKSGRENZE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BEGRÜNDUNG

Da das aus dem Jahre 1966 stammende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 13 -Büttgen- für den Grundstücksbereich des Schleheweges hinsichtlich der Erschließungsflächen und der überbaubaren Flächen nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen des jetzigen Grundstückseigentümers zur Entwicklung eines kleinen, hochwertigen Wohngebietes entspricht, wird mit der Aufstellung der 40. vereinfachten Änderung die Anpassung des Planrechtes verfolgt. Die Grundzüge des jetzigen Planrechtes sind nicht berührt.

Das Plangebiet der 40. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Blatt 5 umfasst die noch un bebauten Grundstücke nördlich des bisher ausgebauten Schleheweges und zwar die Parzellen Gemarkung Büttgen, Flur 38, Flurstück 165, 166, 167, 168, 170, 171 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 650 und 459 mit einer Gesamtgröße von rund 5.300 qm.

Wesentliche Inhalte der 40. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bestehen in der Neufassung der Erschließungsflächen und der überbaubaren Flächen (Baufenster).

Die Erschließungsflächen werden gegenüber dem jetzigen Planrecht wie folgt konkret neu festgesetzt:

- Der Schleheweg erhält insgesamt eine Breite von 6,0 m bzw. 6,75m, dies bedeutet auch im bereits ausgebauten Bereich eine Aufweitung von 5,0 m auf 6,0 m
- Für den Besucherverkehr werden insgesamt 4 Stellplätze in den ausgewiesenen Verkehrsflächen vorgesehen.

Außerdem wird die Erschließungsstraße als Sackgasse im nördlichen Bereich so aufgeweitet, dass eine komfortable Wendemöglichkeit für Anlieger und Besucher gegeben ist. Auf einen Wendeplatz für die Müllabfuhr mit einem notwendigen Durchmesser von 22,5 m wird aufgrund des hohen Flächenverbrauchs im Verhältnis zu den neuen Bauflächen verzichtet.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung basieren auf dem vom Grundstückseigentümer geplanten „Gebäude- Typ Saiteidachhaus“, dass strassenseitig ein eingeschossiges Erscheinungsbild aufweist und in der Gesamthöhe 10,0 m über Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten wird.

Durch die Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro einzelndem Gebäude soll der Charakter eines „Einfamilienhauses“ erzielt werden. Die flächenmäßige Begrenzung der Nebenanlagen hat zum Ziel, dass noch ausreichende unversiegelte und begrünte Freiflächen das neue Wohngebiet prägen.

Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da es sich bei dem Plangebiet um bereits bestehendes Plan- und Baurecht handelt und auch keine höhere Verdichtung durch die Planänderung erzielt wird.

Ein Artenschutzgutachten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde aufgrund des kleinen Vorhabenbereiches und des bestehenden Baurechts nicht durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange nach BNatSchG und daraus abzuleitende notwendige Maßnahmen sind im Rahmen der Planwirklichkeit durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten 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 Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 I.V.m. § 18 BauNVO)**
Die Höhen der baulichen Anlagen werden zum einen über die straßenzugewandten maximalen Wandhöhen (in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet) und durch die maximale Gebäudehöhe jeweils durch Höhenangaben über NW eindeutig bestimmt.
 - Begrenzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ um maximal 50% überschreiten. In der Ermittlung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen etc. einzubeziehen.
- Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**
 - Begrenzung von Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**
Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräteschuppen, Abstellräume etc.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den mit WA festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
Durch die festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsfläche wird dem Grundstückseigentümer der Parzelle die frühzeitige Umkehrung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 28.01.2011 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2011 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011 öffentlich ausgelegen.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 1 a LWG)**
Das Niederschlagswasser, dass auf den Grundstücken anfällt, ist über Mulden oder Riegeln auf den Grundstücken zu versickern oder zu versieen.

VERFAHRENSVERMERKE

- ENTWURF**
Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Bruno Nelles
Technischer Beigeordneter
- GEOMETRISCHE EINDeutIGKEIT**
Der katastrmäßige Bestand wurde aus der amtlichen Katasterkarte am 11.01.2011 übernommen.
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschränigt.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Bruno Nelles
Technischer Beigeordneter
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 11 V. mit § 13 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 26.01.2011 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 26.01.2011 beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Umkehrung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 28.01.2011 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2011 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

- INGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**
Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Stadtrates am 07.07.2011 geändert worden. Die durch die Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und haben den Planänderungen zugestimmt.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Prüfung der festgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.07.2011 die 40. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter
- BEKANNTMACHUNG**
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 10.09.2011 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 14.09.2011
Der Bürgermeister
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

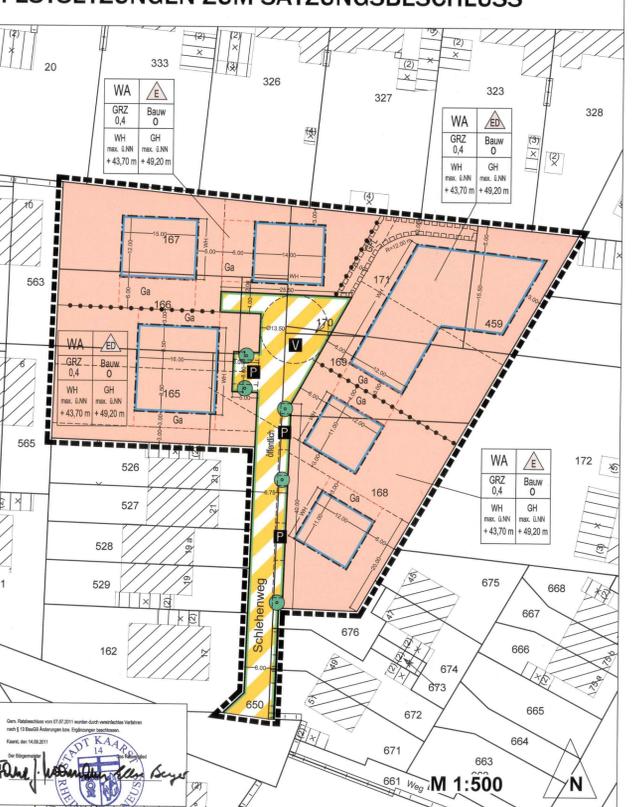
FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN ZUR OFFENLAGE



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN ZUM SATZUNGSBESCHLUSS



LEGENDE

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundstückerzahl
- 0 Offene Bauweise
- GRZ nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WH max. 11m GH max. 11m Strassenzugewandte Wandhöhe maximal Gebäudehöhe maximal
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Geplante Grundstücksgrenze
- Ergänzung und Änderung nach Offenlage

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)**
vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213-1-6)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NRW S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950) - SGV. NRW 2023
- LANDESWASSERGESETZ (LWG)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV. NRW S. 928), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)
- LANDSCHAFTSGESETZ (LG)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

HINWEISE

- Baum- und Vegetationsschutz**
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen.
Vor einer jeden Baummaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.
Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.
- Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum**
Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.
- Bodendenkmale**
Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unten Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
- Bodenschutz**
Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19815. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.
- Grundwasser**
Im Bebauungsplangebiet Nr. 13 Bl. 5 - 40. vereinfachte Änderung "Büttgen" kann (vereinzelt) 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 durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beseitigung der Sumpfungsmassnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserstand zu rechnen. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**
Die 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 Installations- und Außenabfuhranlagen von Regenwasserabfuhranlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 3 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Flugverkehr
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugroute 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zulassungsfähige Höhe 136,0 m über NN.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserverkes - Büttgen - Driesch.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 Bl. 5
40. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"SCHLEHENWEG"
GEMARKUNG BÜTTGEN Flur: 38

kaarst* Stand: 16.06.2011
*Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung