



**geändert durch Ratsbeschluss vom 14.12.2000**  
**Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:**  
**Nr. 4 Satz 4:**  
 bei Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher als freistehende Hecke ausschließlich Pflanzqualitäten zu verwenden sind, die dem Gesetz über forstliche Pflanz- und Saatgut (ForstPflanzG) unterliegen.  
**Nr. 5 § 51 u. LWG NW (Landeswassergesetz)** sind die Niederschlagsmesser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versetzen oder zu verstellen. Das Niederschlagswasser der Hof-, Weg-, Lager- und Abstellflächen ist zusammengefasst einem öffentlichen Kanal zuzuführen oder nach einer Vorbehandlung über die öffentliche Biotonne zu versetzen.  
**Der Plan erhält nachfolgende Änderungen:**  
 Die vorhandene Kompaktstation "Novestrasse/Büttgen" wird in den Bebauungsplan aufgenommen und mit dem hierfür vorgesehenen Planzonen gekennzeichnet.  
 Die in der südwestlichen Ecke des Plangebietes gelegene Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird als der überliegenden Grünfläche herausgenommen.  
**Die Rubrik "Hinweise" erhält folgende Ergänzung:**  
 "Im Gebiet der Stadt Kaarst kann vereinbart mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden."  
 Kaarst, den 15.02.2004  
 Der Bürgermeister  
 Hans-Joachim Wiedemann

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den GE - Gebieten sind alle Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich VI der Abstandszone zum Randstreifen des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landschaftspflege NW vom 21.03.90 - MB/NW 1990 S. 504- und Anlagen mit ähnlichem Erzeugnisgrad nicht zulässig.
  - In dem Ge - Gebiet sind alle Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich VI der Abstandszone zum Randstreifen des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landschaftspflege NW vom 21.03.90 - MB/NW 1990 S. 504- und Anlagen mit ähnlichem Erzeugnisgrad nicht zulässig.
  - Abweichend von diesen Festsetzungen können in den GE - Gebieten Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachzuweisen wird, dass diese Anlagen in den benachbarten Wohngebieten keine Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Lärm hervorrufen.
  - Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten).
  - Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Stellvertreter) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nur in GE - Gebieten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Der Abstand der Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 0,5m betragen.
  - Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.
- Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**
  - Festgesetzt wird die offene Bauweise, jedoch sind Baukörper über 50m Länge zulässig.
  - Baulinien: Ein Vor- und Rücksetzen von Gebäudeteilen ist zulässig. Die maximale Länge des Gebäudeteils darf maximal 1/5 der an der Baufassade legenden Gebäudelänge betragen. Die Teile des von- und zurückspringenden Gebäudeteils darf maximal 1m betragen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
  - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ökologisch funktionale Grün durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher als nach anstehender Hecke heranzuführen. Zu verwenden sind: Hainbuche, Weiden, Hainweiden, Haseln, Hainbuche, Rote Hockendorn, Pfaffenhut, Faulbaum, Traubenkirsche, Schlehe, Faldoborn, Hartriegel, Vogelkirsche, Fäulniss, Erle, Vogelskirsche, Esche, Stieleiche, Wildkastanie, Wildrose.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind an den festgesetzten Einzelbaumstandorten Winterhinden 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind mindestens 30% der Fassadenoberflächen der Gebäude in nach Belieben in nach Belieben mit Efeu oder Tomptenrankenen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Schallschutz**
  - Der zulässige fächerbezogene Schallleistungspegel für den Tag (dBA) m<sup>2</sup> ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde kann verlangt werden, dass die Einhaltung des zulässigen Schallleistungspegels vom Antragssteller bzw. Bauherren durch eine geeignete Stellungsmaße nachzuweisen ist.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind die Außenbauteile der lichteisolierten schutzseitigen Gebäude an den im Plan gekennzeichneten Bereichen aus Mineralien herzustellen, die aus jeweils oberster Schichtmaterial (Rw) aufweisen.
- Niederschlagswasser (§ 51a LWG)**

Nach § 51a LWG (Landeswassergesetz) sind die Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder zu versetzen.

**redaktionelle Änderung**  
 Bei dem unter Punkt 1 der textlichen Festsetzungen genannte Abstandswert. Handelt es sich um den in der Fassung vom 02.04.1998 gültigen Abstandsverlass.  
 Kaarst, den 15.02.2004  
 Der Bürgermeister  
 Hans-Joachim Wiedemann

- ENTWURF**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Der Entwurf ist öffentlich ausgestellt. Der Entwurf ist am 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Der Entwurf ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Der Entwurf ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt.
- GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT**  
 Der Bebauungsplan ist am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Der Bebauungsplan ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Dieser Plan ist am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Der Plan ist am 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Der Plan ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt.
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
 Die öffentliche Bürgerbeteiligung wurde am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Die öffentliche Bürgerbeteiligung ist am 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Die öffentliche Bürgerbeteiligung ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt.
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Die öffentliche Beteiligung wurde am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Die öffentliche Beteiligung ist am 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt. Die öffentliche Beteiligung ist bis zum 15.02.2004 im Rathaus der Stadt Kaarst, Flur 14, 2204, aufgelegt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen, dass die Einhaltung des zulässigen Schallleistungspegels vom Antragssteller bzw. Bauherren durch eine geeignete Stellungsmaße nachzuweisen ist.
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen, dass die Einhaltung des zulässigen Schallleistungspegels vom Antragssteller bzw. Bauherren durch eine geeignete Stellungsmaße nachzuweisen ist.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Nach Prüfung der festgestellten vorgeschlagenen Änderungen hat der Rat der Stadt Kaarst am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen, dass die Einhaltung des zulässigen Schallleistungspegels vom Antragssteller bzw. Bauherren durch eine geeignete Stellungsmaße nachzuweisen ist.
- 6a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der PIA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 5 BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2004 durch den Rat der Stadt Kaarst beschlossen, dass die Einhaltung des zulässigen Schallleistungspegels vom Antragssteller bzw. Bauherren durch eine geeignete Stellungsmaße nachzuweisen ist.

**Bestandsangaben**

Wohngebäude, Nebengebäude, Flurgröße, Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, Ergänzender Baubestand.

**Festsetzungen nach BauGB**

Art der baulichen Nutzung: Wohnflächen, Kleinstwohngelände, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Sonstiges Wohngebiet, Gewerbebauflächen, Urdorfgebiet, Mischgebiet, Kompaktgebiet.

Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, als Mindest- u. Höchstgrenze, zweigeteilt, Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ).

Bauweise Baulinie Baugrenze: Offene Bauweise, Geschlossene Bauweise, Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen).

Flächen für den Gemeinbedarf: Gemeinbedarfsflächen, Offene Versammlungen, Schule, Post, Schutzbereich, Feuerwehr, Kirchen und Kapell, Zweckdienende Gebäude und Einrichtungen, Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheitsdienende Gebäude und Einrichtungen, Kultur- und Freizeidienende Gebäude und Einrichtungen, Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen.

Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich/Fußweg, Verkehrsbenutzter Bereich, Radweg.

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen: Zweckbestimmung, Elektrizität (Transformator), Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Abfall, Ablagerung.

Grünflächen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft: Grünfläche, Zweckbestimmung, Parkanlage, Denkmalgrün, Sportplatz, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: oberirdisch, unterirdisch.

Sonstige Planzeichen: Flurbegrenzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Ge- (G), Fahr- (F) und Lagerröhre (L), zu Gunsten, a. Allgemeinheit, b. Anlage, c. Versorgungsanlage, Bäume zu erhalten, Sträucher zu erhalten, Bäume zu pflanzen, Sträucher zu pflanzen, Umgrenzung von Flächen mit Bedeutung für den Naturschutz, Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Erhaltung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzes.

**Festsetzungen nach BauONW**

FD Flachdach, SD Satteldach, PD Putzdach, WD Walmdach, 45° Dachneigung, → Freilegung, 1:17 Höhe über NN.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bauzustandbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zulassungsfähige Höhe 136,0m über NN.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Broichhof.
- Die Ansiedlung neuer Firmen, sowie die Erweiterung abwasserintensiver Betriebe ist bezüglich der Abwasserfracht (Mengen und Inhaltsstoffen) mit dem Erwerbhaber als Betreiber der Kläranlage abzusprechen und nach Sicherung der Entsorgung durchzuführen.
- Der Teilbereich der Planfeststellung der Deutschen Bundesbahn (Beschluss vom 12.12.84) betreffend der Beseitigung der Bahnhofsgebäude (BG) Vom-Stern-Straße und Mühlentw. Bahnh. 75.530 und Bahnh. 76.083 der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf-Wuppertal-Hagen (Ost-West-S-Bahn) und den ersatzweisen Neubaueinrichtungen sowie einer Eisenbahnführung mit dem in diesem Zusammenhang stehenden Straßenbaumaßnahmen wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich übernommen.
- Teilbereich der Planfeststellung: Fläche für Begrünung nach landschaftspflegerischem Begleitplan.
- Gemäß § 25 Str. u. Wegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen i.d.F. vom 01.09.83 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.95 bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Baugenehmigungen längs der Landesstraße 381 in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, die Zustimmung der Straßenbaubehörde.

**Hinweise**

- Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde Stadt Kaarst nach §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
- Für den Baubestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

BAU- UND VERKEHRSGESETZBUCH (BauGB) Neufassung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.01.90 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I S. 3) vom 22.01.91 i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.95 (GV NW S. 248) (BGV NW 232) zuletzt geändert am 09.11.99 (GV NRW 1999 S. 622).

GEWASSERHAU- UND WASSERRECHTSGESETZ (Gew. u. Wass. R.) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.

LANDESWASSERRECHTSGESETZ (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 248) (GV NW 77) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.08.83 (GV NW S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.95.

**Bebauungsplan Nr. 54**  
**Gewerbegebiet Büttgen - Süd**

Übersichtsplan M 1:5000

Gemarkung: Büttgen Flur: 14, 22  
 Maßstab: 1:500 Blatt:

**KAARST**  
 STADT PLANUNG