



Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Ausweisung allgemeiner zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 9 BauGB)**
In den mit VA, allgemeiner Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung "nicht abweichende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht zulässig.

1.2 **Nichtweisung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)**
In den mit VA 1 (Reine Wohngebiete) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Baugebiet und festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht abweichende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Baugebietes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Begrenzung der Versiegelungs-Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 BauGB)**
In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs. 4 BauGB max. 0,50 vom Baugrundstück betragen. In die Festsetzung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen einrechnet: Garagen, Carports und Stellplätze aus ihrer Zufahrt sowie alle Nebenanlagen (Terrassen, Zueignungen, Gartenläden, Mülltrennordnungen etc.) einzurechnen.

2.2 **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)**
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.) und der max. Gebäuhöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt. Unter Baugrundstück für die max. Wand- bzw. Gebäuhöhe ist die Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endaußen) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstücks (hinweis: Die Ausbauten sind bei dem Straßenbauuntergrund/Bauwerk Bereich Treibau in Erfahrung zu bringen).

2.3 **Überschaubarkeit Grundflächenflächen - Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 3 BauGB)**
Ein Überschreiten der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen ist bis zu einer max. Größe von 25 qm für Anbauten wie z.B. Wintergärten, Wohnanbauten etc. zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauGB nicht überschritten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf max. 3,00 m über dem unteren Baugrundstück (siehe Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen) begrenzt.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

4.1 **Begrenzung der Stellplätze und Garagen (§ 12 BauGB)**
Auf den nicht überbauten Grundflächenflächen sind mit Ausnahme der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (siehe Nr. 6 der textlichen Festsetzungen) Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Die Gesamtanzahl der für Garagen, Carports und Stellplätze eine Zuweisung werden pro Baugrundstück auf max. 60 qm beschränkt. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.2 hängen hieran unterliegen.

4.2 **Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauGB)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind in der Summe bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenläden, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräte- und Abstellflächen. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.3 hängen hieran unterliegen.

3. Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit VA1 festgesetzten Reinen Wohngebieten sind bezogen auf die Bauteile bei der Festsetzung "Einzelhaus" max. 2 Wohneinheiten und bei der Festsetzung "Doppelhaus" max. 1 Wohneinheit pro Baugrundstück zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von jeder Art von Bebauung und Nutzung freizuhalten und als private Grünflächen, insbesondere Vorgärten zu gestalten und zu pflegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind zwar grundsätzlich zulässig, müssen sich aber deutlich unterordnen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 **Ordnungserhaltung - Belegung der Festsetzung mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"**
Die im zentralen Teil festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Ausgleichsflächen sind nach den Vorgaben der Landschaftspflegeverordnung festzusetzen und in dieser Form dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten. Gebäudeteile sind durch Nachbarn zu ersetzen.

Es sind ausschließlich standortnahe Laubbäume zu verwenden. Zur Anpflanzung kommen neben den unter Nr. 9 genannten Gehölzen folgende Arten in Frage:

Baumarten
Eiche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarzalpe (Aulus glaberrima)
Steineiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Holzgewächse (Bäume)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarzalpe (Aulus glaberrima)
Steineiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarzalpe (Aulus glaberrima)
Steineiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegten Flächen sind durch Einbau von Wiesengräsmatten zu erhalten. Durch unterschiedliche Mahdverfahren und extensive Rasenflächen (mehrmalige Mahd) und den festgesetzten Gehölzflächen vorgelagert 2-4 m breite Krautstreifen (einmalige Mahd) zu entwickeln.

7.2 Streuobstwiese
Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegten Flächen sind durch Einbau von Wiesengräsmatten zu erhalten. Durch unterschiedliche Mahdverfahren und extensive Rasenflächen (mehrmalige Mahd) und den festgesetzten Gehölzflächen vorgelagert 2-4 m breite Krautstreifen (einmalige Mahd) zu entwickeln.

7.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen
Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Verursacherprinzip prozentual den privaten Baugrundstücken (75,3 %) und den öffentlichen Verwaltungen (24,7 %) zugeordnet.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leuchtungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leuchtungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

9. Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen:
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen in den Bereichen der Kreisverkehrsflächen sowie des hier einmündenden Abschnitts der Planstraße A wird die bestmögliche Anpflanzung 7 hochstämmige Einzelbäume festgesetzt und mit einem Pflanzgebiet verknüpft. Zur Vermeidung werden die im Bestand vorhandenen Arten Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Winterlinde (Tilia cordata) empfohlen. Vorgebore (Betula europaea), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) zu pflanzen.

In Bereich des Nordabschlusses der Straße Am Haindörchen und der Planstraße B ist eine Baumreihe aus 28 Einzelbäumen unter Verwendung hochstämmiger Baumarten B. oder E. der Arten Felsenahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer pseudoplatanus), Vorgebore (Betula europaea), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) zu pflanzen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzte mit einem Pflanzgebiet verknüpfte Anpflanzungen von 5 hochstämmigen Einzelbäumen ist ebenfalls unter Verwendung der zuvor genannten Laubbäume zu realisieren.

Auch für die an anderen Standorten im Baugebiet festgesetzten Baumartanforderungen, z.B. im Bereich der Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sind die zuvor genannten Laubbäume zu verwenden.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind grundsätzlich Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 bzw. Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 zu verwenden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mit einem Pflanzgebiet verknüpfte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind unter Verwendung standortnahe Laubbäume zu realisieren.

Das gilt gleichermaßen für die innerhalb der "öffentlichen Grünflächen" mit besonderer Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzten mit einem Pflanzgebiet verknüpfte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

Zur Anpflanzung der genannten Flächen werden folgende Arten empfohlen:

Gemeine Bittersüß (Berberis vulgaris) Pfaffenkirsche (Eornyx europaea)
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
Rote Haselnuss (Corylus avellana) Gemeine Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Schneeball (Viburnum opulus) Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna) und -argentea)
Wilder Schneeball (Viburnum lantana) Kornelkirsche (Cornus mas)
Vernetzt auch Felsenahorn (Acer pseudoplatanus) oder Vorgebore (Betula europaea)

Zu verwenden sind jeweils jeweils 150/175 hoch bzw. zweifach verzweigte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100, 100/120 hoch. 3 Sträucher werden und werden die Sträucher in Gruppen von 4 bis 7 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Je angelegter 1,5 m Pflanzfläche ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.

9.2 Dachbegrenzung
Flachdächer von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

10. Bestimmung von Niederschlagswasser (§ 11a Abs. 1 und 3 Landeswassergesetz (LWG))

10.1 **Niederschlagswasser der Baugrundstücke**
Das unterste Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken oder Mäulen oder Rigolen zu versickern. Das Niederschlagswasser der sonstigen geneigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächlich in Mäulen oder über Mäulen-Rigolen-Systeme zu versickern.

10.2 **Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen**
Die Niederschlagswasser der neuen Straßenverkehrsflächen sind über Rinnen oder Rigolen zu versickern und in den festgesetzten Ausgleichsflächen (Ordnungserhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) vollständig oder teilweise Bodenversickerung in Mäulen oder Mäulen-Rigolen-Systeme zu versickern.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 66 BauGB)

11.1 **Einfriedungen**
Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen als Obergrenze öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m, gemessen als Obergrenze öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig, wenn sie aus einer laubwerfenden Hecke bestehen. In diesem Falle ist innerseits des Setzen eines Maschenrandes oder Stützbaues in gleicher Höhe möglich.

11.2 **Abgrenzungen**
Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 freizuhaltenden Flächen sind Abgrenzungen nicht zulässig.

11.3 **Materialien für die Dachbedeckung**
Für die Dachbedeckung sind nur unbleibende und nicht glänzende Materialien zu verwenden.

Legende

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Geschosse
- Flurflächen

Art der baulichen Nutzung

- WR: Reine Wohngebiete
- WA: Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- M: Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Maximale Wandhöhe
- Maximale Gebäuhöhe

Verkehrsmittel

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche

Flurflächen

- Flurflächen
- Grünflächen
- Spielplatz Kategorie B, C gemäß RStB, c. innermündlich v. 31.07.1974 - V C 2 - 901.11
- Ausgleichsflächen öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Flächen

- Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Mäulen der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Geplante Grundbesitzgrenzen

Aufgehobene Festsetzungen durch Änderungsverfahren vor Satzungsbeschluss

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde von Markus Müller gefertigt.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT

Der kartenmäßige Bestand am 01.01.2004 wird als richtig besichtigt.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 15.11.2004 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2004 einstimmig beschlossen.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

4. BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach örtlicher Bekanntmachung am 15.11.2004 in der Zeit vom 15.11.2004 bis einschließlich 15.11.2004.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Festlegung: 15.11.2004 beauftragt worden.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Plan der Stadt Kaars ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.11.2004 als öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 15.11.2004 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 15.11.2004 bis einschließlich 15.11.2004 öffentlich ausliegen.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Stadtrates vom 15.11.2004 gebilligt bzw. ergänzt worden. Dieser wurde eine eingetragene Beteiligung nach § 2 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Bürger haben der Änderung zu A am 15.11.2004 und zu B am 15.11.2004 zugestimmt.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.11.2004 den vorliegenden Baugebungsplan (BGP) gemäß § 10 BauGB als Sitzung einstimmig der Begründung beschlossen.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der örtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15.11.2004 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.

Kaars, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
Markus Müller
(Bruno Müller)
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verordnungsverfahrens (Auftraggeber 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die Zustimmungshöhe 136,0 m über NN.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Driesch.

Hinweise

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmäler Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaars - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Für den Baubestand im Plangebiet ist die Nutzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Kaars vom 01.01.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme 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 Wohnzone verlegten Gestaltung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Baugebungsgebiet Nr. 69 "Am Haindörchen" kann (versetzt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Kaars entfragt werden.

Systemskizze zur Festsetzung der höhe baulicher Anlagen

Beispiel: Einzelhaus

Beispiel: Doppelhaus

Beispiel: Terrassenhaus

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.02 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.99 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanV) (90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 56)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SOV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254) - SOV NRW 2003

LANDWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.98 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.00 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

Bebauungsplan Nr. 69

"Am Haindörchen" - Büttgen

kaars*

*** Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung**

Gemarkung: Büttgen Flur: 4, 35, 36

Maßstab 1 : 500 Stand: November 2004