

Bebauungsplan Nr. 73 "Hubertusstraße" - Büttgen -

Änderung nach Offenlage

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- X = Entfernungen von Planzeichen
- * = Ergänzungen oder Veränderungen
- = gestrichene Textstellen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
52/56	max. Wandhöhe / max. Gebäudehöhe jeweils in Metern über NN
3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen	
Baugrenze	
Ga/N	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
St	Umgrenzung von Flächen für offene, nicht überdachte Stellplätze
SUC	Umgrenzung von Flächen für offene und überdachte Stellplätze
N	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
4. Verkehrsflächen	
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fu-/Radweg	
P	öffentliche Stellplatzfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
5. Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	
Kinderspielfeld	
Nachbarschaftstreffpunkt	
6. Flächen und Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
anzupflanzender Baum (siehe textliche Festsetzungen)	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)	
7. Sonstige Festsetzungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)	
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
Zuordnung textlicher Festsetzungen	
8. Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)	
35°-45°	geneigte Dächer, Dachneigung: mind. 35° bis max. 45°
FD	Flachdach
PD 12°	Pultdach, Dachneigung: max. 12°
→	Firstrichtung // Hauptgebäudeorientierung
Darstellungen ohne Festsetzungscharakter / Plangrundlage	
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten	
Flurstücksnummer	
Hauptgebäude mit Hausnummer	
Nebengebäude	
Zaun	
Mauer	
Höhenmesspunkte	
Flurgrenze	
9. Flächen für Versorgungsanlagen	
Fläche für Versorgungsanlagen	
Elektrik (Trafostation)	

Textliche Festsetzungen

Teil I
Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 8 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 **Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen** (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmeweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.2 **Ausschluss von ausnahmeweise zulässigen Nutzungen** (§ 1 (6) i.V.m. (9) BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.3 **Personen mit besonderem Wohnbedarf** (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)
 Im gekennzeichneten Baufenster sind vorrangig Wohngebäude oder Unterkünfte zu errichten, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

2. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 In den gekennzeichneten Baufenstern ist die zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

3. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit "Ga/N" gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Nebengebäude und Abstellräume in Kombination mit den Garagen zulässig. Als Mindestabstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie gilt für Garagen 5 m. Auf den mit "St" gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich offene nicht überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind zulässig. Auf den mit "SUC" gekennzeichneten Flächen sind offene und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

4. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit "Ga/N" oder "N" gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Nebengebäude und Abstellräume in Kombination mit einem Volumen von max. 30 cbm bzw. max. 7,5 qm Grundfläche in Massivbauweise zu erstellen und in seiner äußeren Erscheinung (Dach- und Fassadengestaltung) dem Hauptgebäude anzupassen. Je Grundstück ist nur ein Gartenhaus zulässig.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB)
 Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der benachbarten Anlieger innerhalb des selben Baufensters zu belasten.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 **Lärmschutz-Wall-Gabionen-Kombination**
 Auf den gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz vor Lärmimmissionen der L 154 ein Lärmschutzwall kombiniert mit Gabionen mit einer Höhe von 3 m über Geländeerhebung zu errichten.

6.2 **Passiver Lärmschutz**
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der trotz Lärmschutzwand verbleibenden Lärmbelastung, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Dabei dürfen in der Höhe der betroffenen menschlichen Aufenthaltsräume die Mittelungspegel nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)

Solfern diese Werte nicht allein durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind zur Lärmquelle hin schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außenlärm, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.
 Nach dem Rundbrief vom 24.09.09 (MfL NW S. 1349) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauverfahren vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

7. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 **Nachbarschaftsinseln**
 Die innerhalb des Straßenraums liegenden Grünflächen dienen als sogenannte Nachbarschaftsinseln im Sinne der Begrünung und dem Kindespiel. Sie sind zu gestalten, zu begrünen und jeweils mit mindestens 8 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.2 **Straßenbäume**
 Im Straßenverlauf des verkehrsberuhigten Bereichs sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte, heimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.3 **Baumreihe Hubertusstraße**
 In Verlängerung der bestehenden Baumreihe südlich des Geltungsbereichs sind an der Hubertusstraße Bäume der Sorte Birne (Prunus caryocarpa 'chandleri' - Hochstamm SU1 18-20) zu pflanzen. 11 Bäume sind unmittelbar westlich an die öffentlichen Stellplätze angrenzend zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Wohnbaufläche im Nordosten des Geltungsbereichs sind straßenbegleitend 7 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.3 **Baumreihe am Fuß-/Radweg**
 Auf der Nordseite des Fuß-/Radweges im Westen sind begleitend 7 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

8. **Umgang mit Niederschlagswasser gemäß Landeswassergesetz (LWG)** (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a (1) und (3) LWG)
 Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Das Niederschlagswasser der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächlich in Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (SonderGG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886) - BGBl. III 2/1-1

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauamt vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496)

Planzeichenerverordnung (PlanZO 90)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 26) i.F.d. der Bekanntmachung vom 11.03.2009 (GV.NRW. S. 215-1-6)

Landeswassergesetz (LWG)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW. S. 844) - SGV.NRW. 222-

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Zusammenlegung der allgemeinen Kommunalverwaltungen mit den Europawahlen vom 24. Juni 2008 (GV.NRW. S. 514) - SGV.NRW. 2202-

Landeswassergesetz (LWG)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 718) - SGV.NRW. 77-

Landeswassergesetz (LWG)
 i.F.d. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 588) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. 05.2007 (GV.NRW. S. 226) - SGV.NRW. 791-

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen
 (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

1. **Doppelhäuser**
 Aneinander gebaute Gebäude sind in Dachform, -neigung, -überständen, -eindeckung und -farbe, Gebäude- und Wandhöhen sowie Fassadenfarbe und -material identisch zu gestalten.

2. **Dachform/Dachneigung**
 Für die Baukörper der allgemeinen Wohngebiete sind Flach-, Pult- mit einer max. Neigung von 12° oder Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Die Zuordnung der jeweils zulässigen Dachform ist den Nutzungskreuzen zu entnehmen. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind als Dachform ausgeschlossen. Anbauten, Garagen und Carports können von der Dachform abweichen.

3. **Dachgestaltung**
 Dachaufbauten dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift. Geeignete Dächer sind mit anthrazitfarbenen, unglasierten Dachziegeln einzudecken. Ausnahmen bilden Kollektor- oder Photovoltaikflächen sowie begrünte Dächer. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

4. **Fassadengestaltung**
 Fassaden sind mit dunklem Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Fensteransätze sind in anthrazit, weiß oder Holzfarben auszuführen. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

5. **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 dauerhaft einzugrenzen.

6. **Einfriedigungen**
 Grundstückeinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nur in Form von Laubholzschutthecken mit mindestens 1,00 m und maximal 1,50 m Höhe zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. hinter der Hecke stehende Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Drahtzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zu zugeordneten Grundstücksgrenzen aufweisen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Doppelhäusern sind geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) ausschließlich im Terrassenbereich und bis zu einer Höhe von 2,0 m und in seiner Tiefe von 3,0 m - gemessen von der hinteren Gebäudekante - zulässig.

7. **Vorgärten**
 Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Teil III

Hinweise

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische 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.

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 19820 zu beachten.

Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitungen gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Bebauungsplangebiet kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Aufstellen-Umweltamt-Krefeld erfragt werden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (IIa) des Wasserwerkes (Driesch). Die Wasserschutzgebietverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

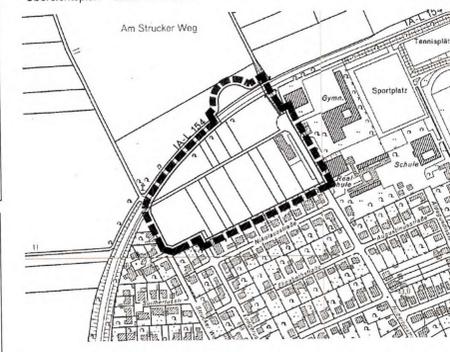
Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 130,0 m über NN.

Bebauungsplan Nr. 73 "Hubertusstraße" - Büttgen -

Planzeichnung	Maßstab	Gemarkung	Datum
	1:500	Büttgen Flur 19	12.02.2009

Übersichtsplan ohne Maßstab



kaarst*
 Stadtentwicklung, Planung, Baubehörde

Planverfasser
 Manfred Müller, Technischer Beigeordneter

Planverfasserin
 Ulrike Nelles, Technischer Beigeordneter

Planverfasser
 Manfred Müller, Technischer Beigeordneter

Planverfasserin
 Ulrike Nelles, Technischer Beigeordneter

1. **ENTWURF**
 Der Entwurf dieses Planes wurde von der **Planungsbüro g&eb&r** und **deibundarchitekten** gefertigt.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Bruno Nelles

2. **GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT**
 Der katastermäßige Bestand am **09.05.08** wurde bescheinigt.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Bruno Nelles

3. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom **25.02.09** aufgestellt worden.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.04.09** öffentlich bekanntgegeben.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

4. **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 ist durch öffentliche Workshops am 22.05.2007, 19.06.2007 und am 13.10.2007 erfolgt.
 Zusätzlich erfolgte die öffentliche Auslegung vom 18.10.2007 bis einsch. 02.11.2007.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

5. **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **16.03.09** zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung **20.04.09** aufgefordert worden.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

6. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
 Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am **25.02.09** beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig zu erörtern.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

7. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
 Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25.02.09** die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.
 Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am **01.04.09** hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom **06.04.09** bis einschließl. **19.05.09** öffentlich ausliegen.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

8. **SATZUNGSBESCHLUSS**
 Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am **25.06.09** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.
 Kaarst, den **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter

9. **BEKANNTMACHUNG**
 Mit der ordnungsgemäßen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **26.03.09** 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 **21.06.10**
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Manfred Müller
 Technischer Beigeordneter