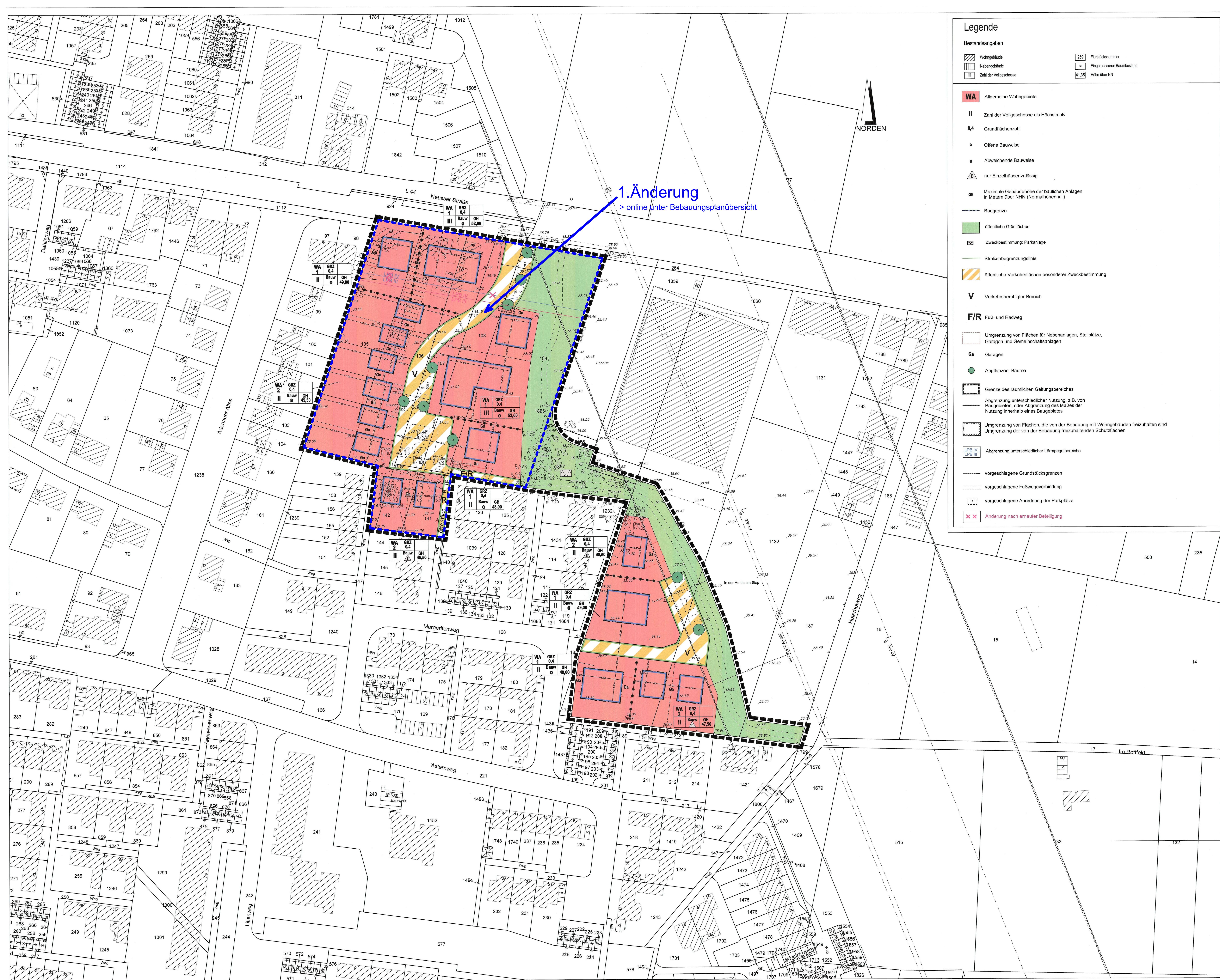




Legende

Bestandsangaben

Wohngebäude

Nebengebäude

Zahl der Vollgeschosse

259

Flurstücksnummer

Enginesamer Baumbestand

41,35

Höhe über NN

WA

Allgemeine Wohngebiete

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

Einzelhäuser zulässig

GH

Maximale Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Metern über NNH (Normalhöhennull)

Baugrenze

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Parkanlage

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsbenutzter Bereich

F/R

Fuß- und Radweg

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga

Garagen

Anpflanzen: Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung mit Wohngebäuden freizuhalten sind

Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

LPB IV

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Fußwegeverbindungen

vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze

X X

Änderung nach erneuter Beteiligung

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der letztaktuelle Bestand am 18.11.2014 wird als richtig beschript.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 13a BauGB) durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 22.04.2015 aufgestellt worden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2015 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfs beschlossen.

5. GLEICHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 12.06.2015 aufgefordert worden.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der freigelegten Vorgelegten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Kaarst am 27.08.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

8. BEKANNTMACHUNG

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 12.08.2015 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.

9. ERNEUTE BETEILIGUNG

Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Es wurde deshalb ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB durchgeführt.

10. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der freigelegten Vorgelegten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Kaarst am 27.08.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

11. BEKANNTMACHUNG

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 12.08.2015 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.

Textliche Festsetzungen

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

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den im WA (allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO festgesetzten Baugruben ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den im WA (allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO festgesetzten Baugruben ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhen null eindeutig bestimmt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugruben wird eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt. Die Gebäude sind zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze (ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen) zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugruben sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugruben ist die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

4.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vordere Straßengrenze einzurichten.

4.1.3 Im Plangebiet ist je Grundstück ein Bereich mit einer maximalen Breite von 3,0 m für eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

4.1.4 In dem mit WA 1 festgesetzten Baugruben sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

4.1.5 Bei mehr als 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude sind die notwendigen Stellplätze in Form einer Tiefgarage herzustellen und entsprechend nachzuweisen.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfäche von max. 30 qm im WA 1 und 10 qm im WA 2 je Baugrubenstück zulässig, sofern die zulässige „Verengungs-GRZ“ nach § 12 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen auf den von der Straßengrenze abgetrennten Flächen errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Garagenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellplätze etc.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1 festgesetzten Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

6. Pflanzgebiete und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Planpflanzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauabschnitt des Verkehrsflächen Düsselhof (Anlagekategorie 05).

Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die Zustimmungshöhe 136,0 m ü. NN.

Einheitskriterien für Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Datum der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41064 Kaarst während der Officezeiten eingesehen werden.

7. Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innere der mit LPB IV gekennzeichneten Bereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Baulinien muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{res} für die Außenbauteile mindestens 35 dB sein und für Außenbauteile von Wohnungen oder Umkleenkabinen in Beherbergungsbetrieben mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schallzufuhr dienen, sind mit einem festerfüllungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innere der mit LPB II gekennzeichneten Bereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Baulinien muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{res} für die Außenbauteile mindestens 30 dB sein und für Außenbauteile von Wohnungen oder Umkleenkabinen in Beherbergungsbetrieben mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schallzufuhr dienen, sind mit einem festerfüllungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (aus DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenbauteilm-pegel ¹⁾ dB(A)	Raumarten	
		Außenbauteile in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsbetrieben und Sanitärräumen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	35	30
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	35
IV	66 bis 70	45	40
V	71 bis 75	50	45
VI	76 bis 80	55	50
VII	> 80	60	55

¹⁾ Für Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

9. Korrekturenwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis S_w zu S_a (aus DIN 4109)

S _w + S _a / 2	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

²⁾ S_w + S_a = Gesamtwert des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²

10. B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben hell oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dachbedeckung sind glänzende/ reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

6.2. Metallbehälter

Sanitärräume, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu verdecken.

6.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünflächen- zur Einfriedung) in Form von Laubbäumen zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabpflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugewandten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenpflanzung und Drahtzaun bzw. Stabpflanzung ist die Heckenpflanzung hinter den Zaun - ausgehend von den Grundstücksgrenzen - zu pflanzen, so dass die Heckenpflanzung durch die Zäunungen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind tagtäglich zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4. Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Einfriedung (notwendiger Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zufahren zum Eingang) ist eine Verengung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter o.ä. Steinsmaterial unzulässig.

7. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 9 i. V.m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Baugrundstücken dezentral zu versickern (Ausführung siehe Geohydrologisches Gutachten der Firma HYDR.O, Aachen). Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das städtische Kanalsystem zu entsorgen.

Hinweise

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 sind Vorkommen europäischer Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Zur Vermeidung eines Verlusts gegen das Verbot, wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten sowie Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, ist es erforderlich zu stellen oder ihre Fortpflanzung und Ruhestätten zu beschützen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Gehölzstränge sind in der Planung durchzuführen und es sind ggf. Ersatzpflanzen zu installieren.
- Bei Gebäudeschäden ist eine Kontrolle der Gebäude auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudeschädlinge durchzuführen und es sind ggf. Ersatzpflanzen zu installieren.
- Vermeidung von Licht- und unruhigen Schallereizern.

Detaillierte Einzelheiten der Art und des Umfangs von Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 114 zu entnehmen (Titelmang, Stand Januar 2015).

Baum- und Vegetationschutz

Für den Baubestand 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 Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18502 zu beachten. Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Metern von der in der Mitte der Wohnfläche verläufigen Gemarkungsgrenze stehen sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Verlegte Gemarkungsgrenzen sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Beleuchtung

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

Bodenentwässerung

Sollten bei Entwässerung innerhalb des Plangebietes archaische Bodenentwässerung entdeckt werden, so sind diese dem Rhein, Arkt für Bodenentwässerung Bonn, bzw. der Unteren Denkmalschutz - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzumelden.

Bodenentwässerung

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abtrocknenden Bodensatzes gilt grundsätzlich die DIN 19109. Dabei ist besonders das Blatt 3 Bodenentwässerung, Bodenentwässerung, Bodenentwässerung, Bodenentwässerung zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Abgabe von Baustoffen u.ä. sollen nach Möglichkeit nachgeordnet erfolgen.

Erdboden

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abtrocknenden Bodensatzes gilt grundsätzlich die DIN 19109. Dabei ist besonders das Blatt 3 Bodenentwässerung, Bodenentwässerung, Bodenentwässerung, Bodenentwässerung zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Abgabe von Baustoffen u.ä. sollen nach Möglichkeit nachgeordnet erfolgen.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet kann (vereinzelt) mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu den 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 Randbereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs. Beim Speichern der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem anstehenden Grundwasserstand zu rechnen. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Absenkungsanlass sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Hochwasseranforderung

Die Planpflanzung liegt im Bereich des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzbereich II).

Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Datum der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41064 Kaarst während der Officezeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

BAUZEITUNGSVERORDNUNG (BauZVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2000 (GV. NRW S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (GV. NRW S. 876).

UNDESWASSERGESETZ (UWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1985 (GV. NRW S. 925), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2015 (GV. NRW S. 13).

UNDESCHWASSERGESETZ (UG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2015 (GV. NRW S. 13).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

vom 27.09.2009 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2015 (BGBl. I S. 314).

BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG (BekanntV)

vom 28.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 VO vom 12.05.2014 (GV. NRW S. 301).

Bebauungsplan Nr. 114

"Neusser Straße - Hoferhofweg" - Kaarst

Ergänzendes Verfahren

M 1:5000

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Kaarst

Flur: 12

Maßstab 1 : 500