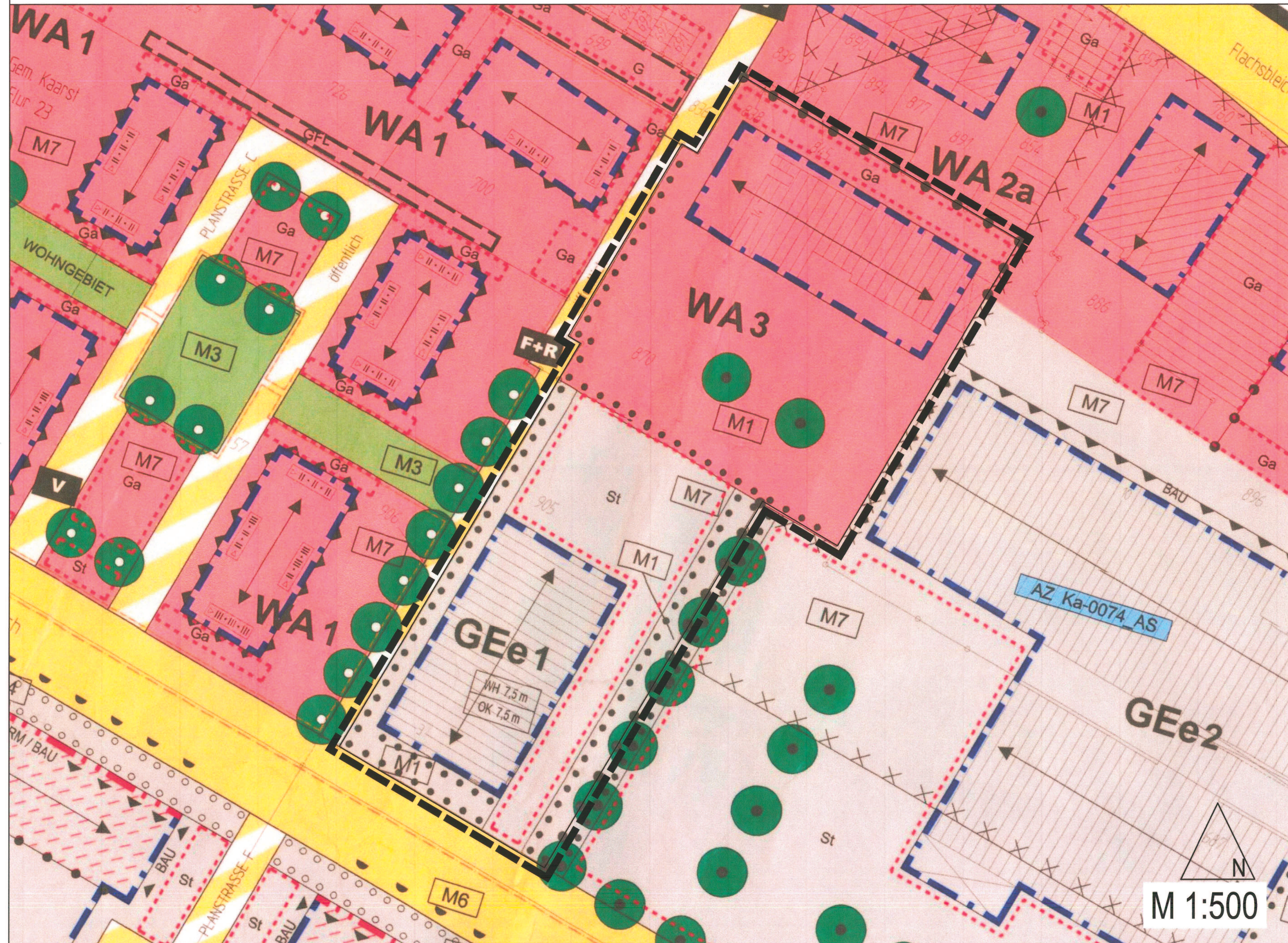


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben	
	Nebengebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet Nr. 3 (siehe Textliche Festsetzungen)
	Eingeschränktes Gewerbegebiet, Teilgebiet Nr. 1 (siehe Textliche Festsetzungen)
	Wandhöhe in m als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)
	Höhe der Oberkante in m als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlage (Ausrichtung Längsachse)
	Fläche für Stellplätze und Garagen
	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Zweckbestimmung: Garagen
	Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Zu erhaltender Baum
	Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen): Erhalt von Bäumen, Hecken und Gebüsch
	Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen): Pflanzen von Bäumen auf Grundstücken und in Stellplatzanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI (§ 8 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Oberkante - OK - gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NW bleibt unberührt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Stellplatzanlagen

Im Bereich privater oder öffentlicher Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und notfalls zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch die Baumkronen erreicht wird.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und schmal- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher einzubringen.

3.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzstrukturen sind durch Pflege langfristig zu sichern bzw. bei Bedarf zu ersetzen.

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

4.1 In dem südlichen Baufeld des Bebauungsplans sind in der östlichen Fassade und in der nördlichen Fassade offene Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 nicht zulässig. "

4.2 Von der Festsetzung der Ziffer 4.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn in einem nachfolgendem Verfahren mittels entsprechender Gutachten und/oder Bauvorlagen der Nachweis erbracht werden kann, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Loggien mit schallschützender Teilverglasung, Balkone mit Schallschutzwänden, Vorsatzfassaden zur Vermeidung eines Immissionsortes, Fassadenelemente als Lärmschutzschirm, spezielle Raumnutzungen) keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen."

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

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauO NRW)

1.1. Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Garagen und Carports

Die Garagen und Carports sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit vorgesezten Rankgerüsten zu versehen und einzurahmen und mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sammelstellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die mehreren Wohneinheiten dienen, sind mit Sichtmauerwerk und Pergolen zu gestalten.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder als Garten landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

1.2. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen aus Mauerwerk oder Verbländmauerwerk sowie Holzlattenzäune und Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m zulässig.

HINWEISE

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z.B. Rodungen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Im Genehmigungsverfahren für Gebäuderück- oder Umbauten sind weitere Ermittlungen bezüglich des Vorkommens gebäudebenutzender Brutvogel- und Fledermausarten notwendig. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbruch- bzw. Baugenehmigung zu bestimmen.

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.

Bodendenkmäler

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.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich anzuzeigen.

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoff oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Grundwasser

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.

Baugrund

Gemäß dem Auskunftssystem der BK 50 NRW bilden den Baugrund grundwasserbeeinflusste Böden auch Bachablagerungen, die örtlich anmoorig sein können. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

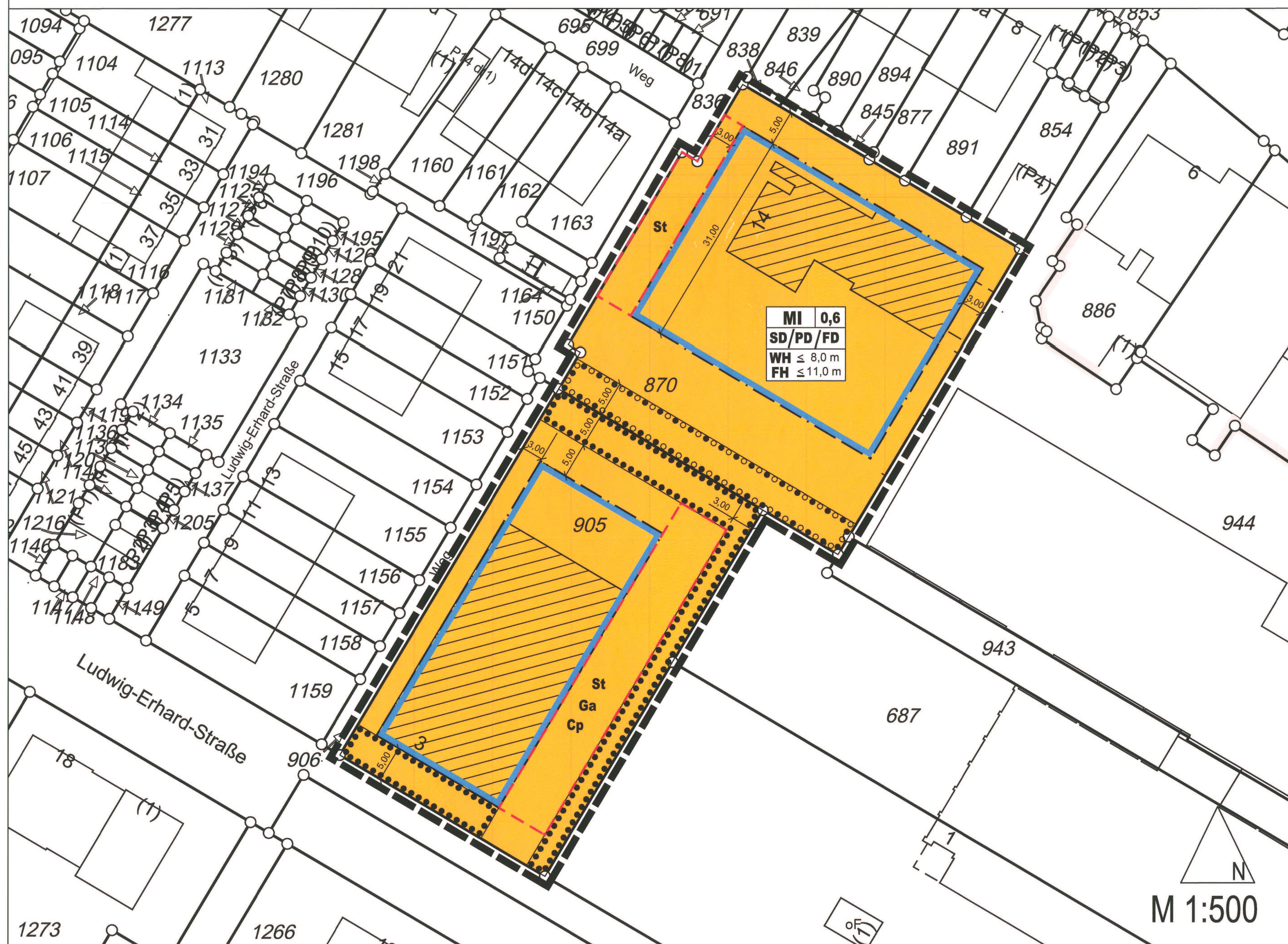
Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Zur 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 Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Einschneidbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u. a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben	
	Wohngebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Mischgebiete
	Grundflächenzahl
	Wandhöhe, als Höchstmaß
	Firsthöhe, als Höchstmaß
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Garagen
	Carport
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Bruno Schnur

2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 03.05.2017 wird als richtig bescheinigt.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Bruno Schnur

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses (PVA) der Stadt Kaarst vom 10.05.2017 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2017 öffentlich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 05.06.2017 bis einschließlich 16.06.2017 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 17.11.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Dr. Ulrike Nienhaus

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Dr. Ulrike Nienhaus

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **18.12.2017** 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 **18.12.2017**

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

(Sigrd Burkhardt)

Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenvorschrift 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 966)

Landeswassergesetz (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 933)

Landesnaturerschutzesgesetz (LNatSchG NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW S. 934)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

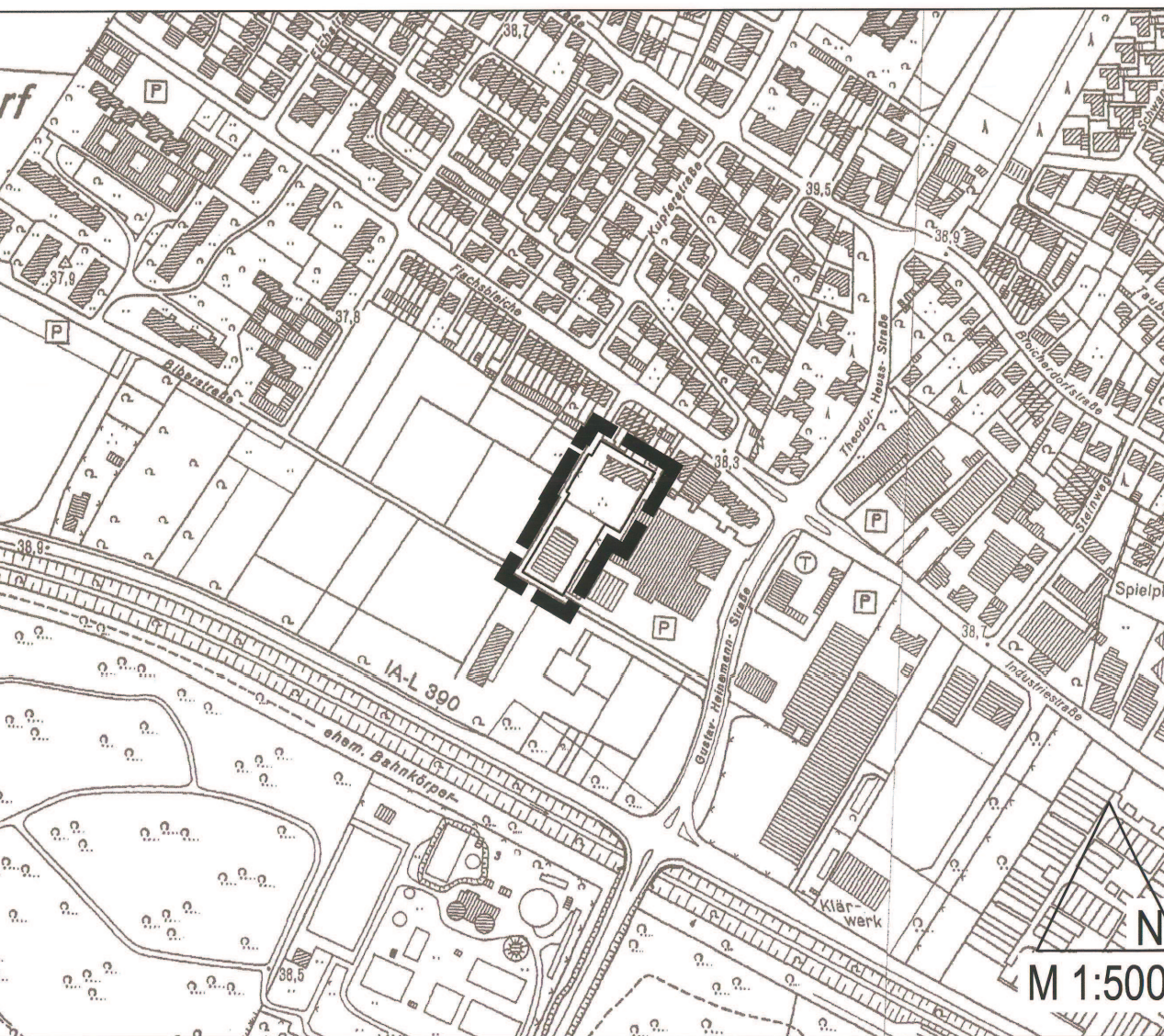
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte ÄndVO vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 74

3. ÄNDERUNG "AN DER FEUERWACHE"

kaarst*
*STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

GEMARKUNG KAARST
. AUSFERTIGUNG

FLUR: 23

Ergänzung nach Offenlage