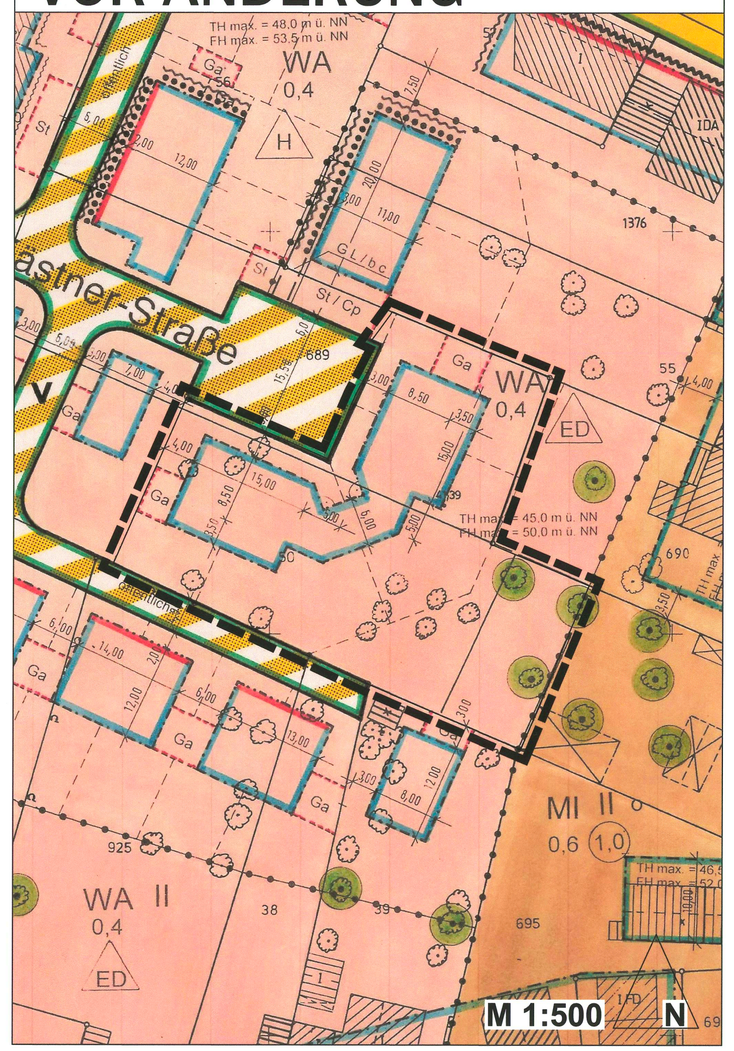
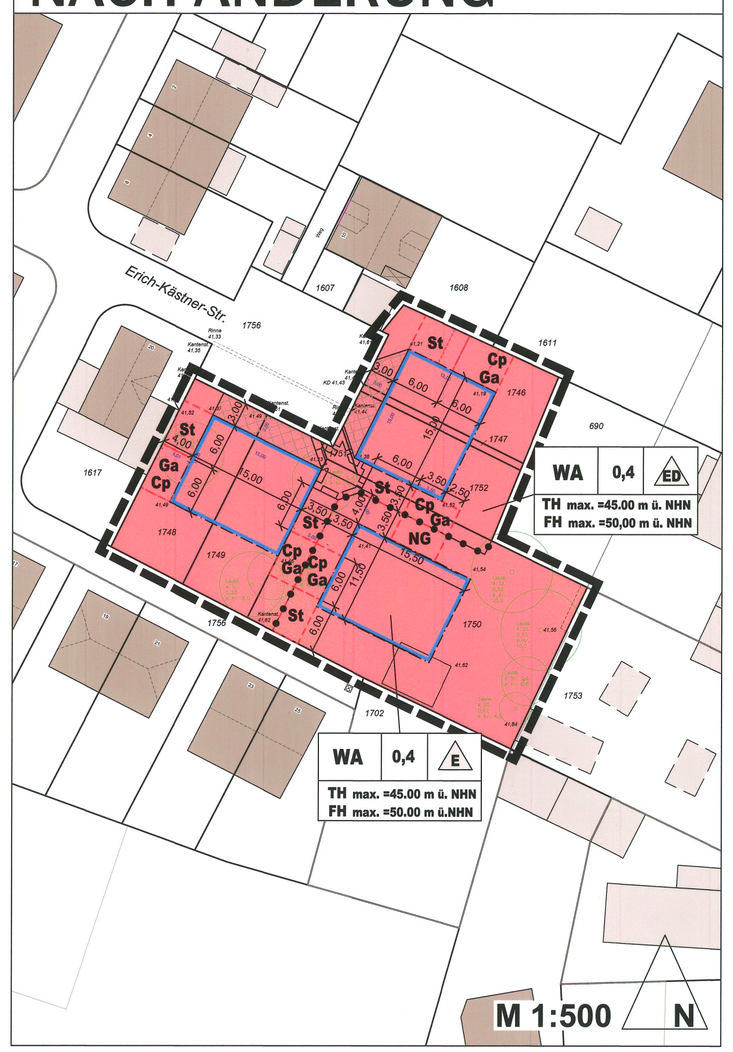
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



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**

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlage ist durch Festsetzung der max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) und der maximalen Firsthöhe (Dachfirst, oberster Gebäudeabschluss) baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) i.V.m. der Grundflächenzahl eindeutig bestimmt.

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

2.1 **Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie.

2.2 **Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Die Nebenanlagen sind auf den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen nicht zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad_, Geräte- und Abstellschuppen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bezogen auf die Festsetzung „Einzelhaus" maximal 2 Wohneinheiten und bei der Festsetzung „Doppelhaus" maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Hierzu kommen unterirdische Versickerungsanlagen für die Dachflächen und Mulden bzw. Mulden- Rigolen Systeme bzw. Flächenversickerungen für die sonstigen befestigten Flächen in Frage.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Zulässigkeit von Versickerungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
Die privaten Versickerungsanlagen sind ausnahmsweise auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

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

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

6.1 **Müllbehälter**
Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

6.2 **Vorgärten**
Vorgartenbereiche, die sich zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden und in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) bis zu einem Flächenanteil von max. 40% ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

6.3 **Einfriedung**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken bis zu 1,2 Meter über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Draht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,0 Meter Höhe zulässig. In den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

6.4 **Terrassenüberdachungen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen und Terrassenüberdachungen als untergeordnete bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m über OK Fertigfußboden EG bis zu einer Fläche von 20 m² pro Doppelhaushälfte und bis zu einer Fläche von 30 m² pro Einzelhaus zulässig.

6.5 **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Artenschutz
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z.B. Rodungen sowie die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Baum- und Vegetationsschutz
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume, die in einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von der (in der Mitte der Wohnwege) verlegten Gasleitung gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungsleitungen.

Bodendenkmäler
Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische 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. Dabei ist u. a. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten zu informieren.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

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.

Einsehbarkeit von Vorschriften
Die im Bebauungsplan 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.

Grundwasser
Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Immissionsschutz
Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-kraftwerke)" angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

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 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

LEGENDE

Bestandsangaben

- 50 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Eingemessener Baumbestand

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- TH max. maximale Traufhöhe über NN
- FH max. maximale Firsthöhe über NN
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Ga Garage
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume zu pflanzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

LEGENDE

Bestandsangaben

- Bestandsbebauung
- 1750 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Eingemessener Baumbestand
- 41,84 Höhe über NN

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH max. Traufhöhe, als Höchstmaß über NHN
- FH max. Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorgartenzone
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplatz
- Ga Garage
- Cp Carport
- NG Nebengebäude: Fahrradabstellraum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 01.10.2020
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 32.2000 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst den 1.10.2020
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. U. Crüsemann
O.b.V.i.

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

Kaarst, den 01.10.2020
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 13b BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 19.02.2020 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
In der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 20.03.2020 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 01.10.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2020 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 03.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 03.07.2020 aufgefordert worden.

Kaarst, den 01.10.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 14.10.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 14.10.2020
Die Bürgermeisterin

Dr. Ulrike Nienhaus

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 16.10.2020 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 11.10.2020
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW S. 421)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
(in der derzeit gültigen Fassung)

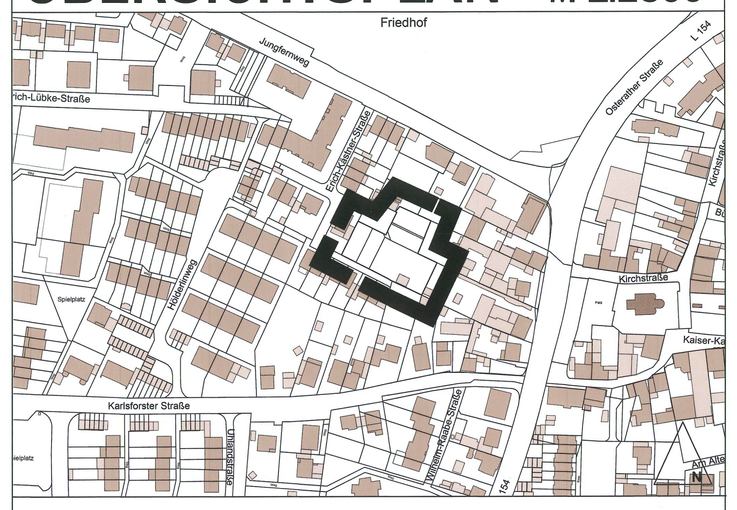
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542)
(in der derzeit gültigen Fassung)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
(in der derzeit gültigen Fassung)

NACHRICHTL.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 M 1:2500


Friedhof
Anbindung
NH-Lütke-Straße
Gustav-Heinemann-Straße
Kastanienweg
Kastanienweg
Kastanienweg