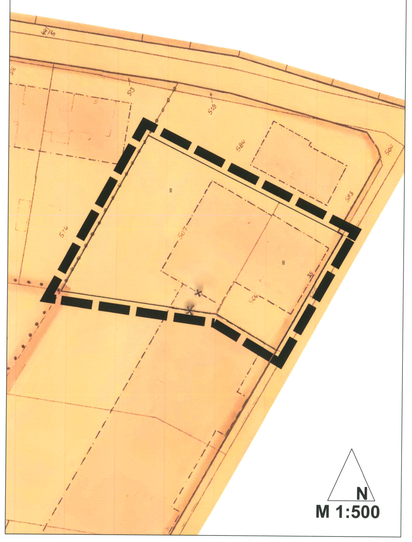
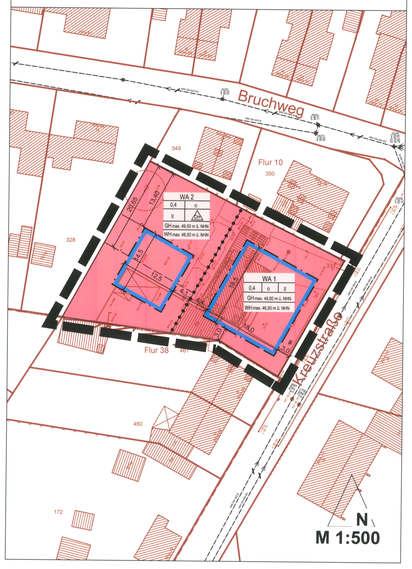
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



TEXTL. FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Gebäudehöhen (GH) und in einem Teilbereich auch der max. Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Das oberste Geschoss (kein Vollgeschoss) muss allseitig mindestens 0,7 m zurückspringen. Ausgenommen davon sind Treppenhäuser.

Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet darf 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 und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

3. Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet wird maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, wobei eine Doppelhaushälfte ein Gebäude darstellt.

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

Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)
Die nachzuweisenden Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10m² je Wohneinheit zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

Nebenanlagen für Abfall oder Fahrradabstellschuppen sind bis max. 40 m² zulässig und werden auf 3 Anlagen begrenzt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dachbegrünung
Die Flachdächer aller baulichen Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) bis zu einer Neigung von 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Schichtdicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

Tiefgaragenbegrünung
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzbefestigung
Zur Befestigung ebenerdiger, privater Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien, z. B. wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen.

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 oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen.

Vorgärten
Die Vorgartenbereiche der jeweiligen Baukörper dürfen bis zu einem max. Anteil von 50 % versiegelt werden und sind ansonsten als geschlossene Vegetationsfläche, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, zu entwickeln.

HINWEISE

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 den Versorgungsleitungen gepflanzt werden, sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

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.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss ist unverzüglich über Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten zu informieren.

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 Rechtsvorschriften
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem 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-Blockheizkraftwerke)" 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser
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.

Wasserschutzzone
Der Planbereich liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

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. Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

LEGENDE

Bestandsangaben

58 Flurstücksnummer

MD Dorfgebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

Baugrenze

Geltungsbereich

LEGENDE

Bestandsangaben

WH 4 / DN	Bebauung, Wohnhaus, II Geschossig, Satteldach
58	Flurstücksnummer
	Eingemessener Baumbestand
40.15	Höhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 49,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
WH 46,00 m	Wandhöhe, als Höchstmaß
O	Offene Bauweise
DH	Bebauungsart: Dopppelhaushälfte
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 10.01.2023
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
(Jens Beeck)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 10.06.2022 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst den 10.01.2023
Ö.b.V.I.

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

Kaarst den 10.01.2023
Ö.b.V.I.

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 06.04.2022 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 20.05.2022 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 10.01.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2022 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.09.2022 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit 28.09.2022 bis einschließlich 29.10.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 29.10.2022 aufgefordert worden.

Kaarst, den 10.01.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 16.1.23
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

6. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 16.1.23
Die Bürgermeisterin
Ursula Baum

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **13.01.2023** 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 17.01.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Burkhart)
Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),
bekanntgemacht am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO),
bekanntgemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
in der derzeit geltenden Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018),
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421),
in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW),
bekanntgemacht am 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666,)
in der derzeit geltenden Fassung

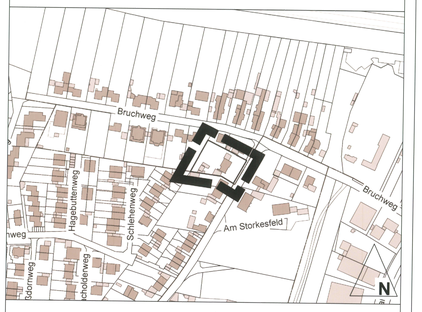
Landeswassergesetz (LWG),
vom 08. Juli 2016 (GV. NRW S. 559),
in der derzeit geltenden Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW),
vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934),
in der derzeit geltenden Fassung

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

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO),
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516),
in der derzeit geltenden Fassung

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 BLATT 5

41. ÄNDERUNG

"HOLZBÜTTGEN OST"

kaarst*
*STADTPLANUNG

GEMARKUNG: BÜTTGEN FLUR: 10

1 . AUSFERTIGUNG