

# Bebauungsplan Nr. 14, Blatt 3, 3. Änderung „Holzbüttgen Mitte“ –Büttgen– Textliche Festsetzungen (Stand: 12.10.2023)

## I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

---

#### 1.1. Reines Wohngebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Nach §1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die in reinen Wohngebieten zulässige Nutzung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) sind unzulässig.

Die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenfalls unzulässig.

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

---

#### 2.1. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 S.4 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,5m. Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,0 m zulässig.

### 3. Überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

---

#### 3.1. Festsetzung der überbaubaren Flächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,00 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend), ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

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

---

#### **4.1. Nebenanlagen, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)**

Ausnahmsweise zulässig sind nach §14 Abs. 3 BauNVO untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach, sowie Terrassen die pro Wohneinheit eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> Gesamtfläche nicht überschreiten. Dies gilt ebenfalls für Geräteschuppen, die der Unterbringung von Gartenpflegeutensilien dienen. Im Plangebiet sind maximal 2 Geräteschuppen zulässig.

Stellplätze i.S.d. §12 Abs. 1 sind in den dafür vorgesehenen Markierungen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, sofern nicht oben aufgeführt, unzulässig.

#### **5. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

---

Auf Dachflächen der Hauptbaukörper sind auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu errichten.

#### **6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

---

##### **6.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

###### **6.1.1. Grundstücksbegrünung**

Auf dem Grundstück ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zu den Gebäuden der Boden unversiegelt zu belassen.

Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind auf dem Grundstück nur bei den Zuwegungen zulässig.

##### **6.2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

###### **6.2.1. Bäume auf dem Grundstück**

Der festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

---

#### **1.1. Dachform**

Für die Baukörper sind geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 20° zulässig. Nebenanlagen können von der Dachform abweichen.

#### **1.2. Fassaden- und Dachgestaltung**

Fassaden sind aus Holz zu gestalten.

Hochglänzende/ reflektierende Materialien für die Dacheindeckung und die Fassade sind unzulässig.

### **1.3. Müllbehälter**

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen 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 oder einem gemeinschaftlichen Haus möglich.

## **III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **1. Erdbebenzone (§9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)**

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 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

## **IV. Nachrichtliche Übernahme**

### **1. Wasserschutzzone**

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Kaarst. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

## **V. Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

### **2. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen haben einen Hinweis auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet ergeben.

Eine Überprüfung hat im Jahre 2014 stattgefunden. Diese blieb ohne Befund.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **3. Insektenverträgliche Beleuchtung**

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen.

### **4. Bodendenkmale**

---

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

### **5. Bodenschutz**

---

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (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 zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

### **6. Haustechnische, ortsfeste Anlagen**

---

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

### **7. Baumschutz**

---

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

### **8. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**

---

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.