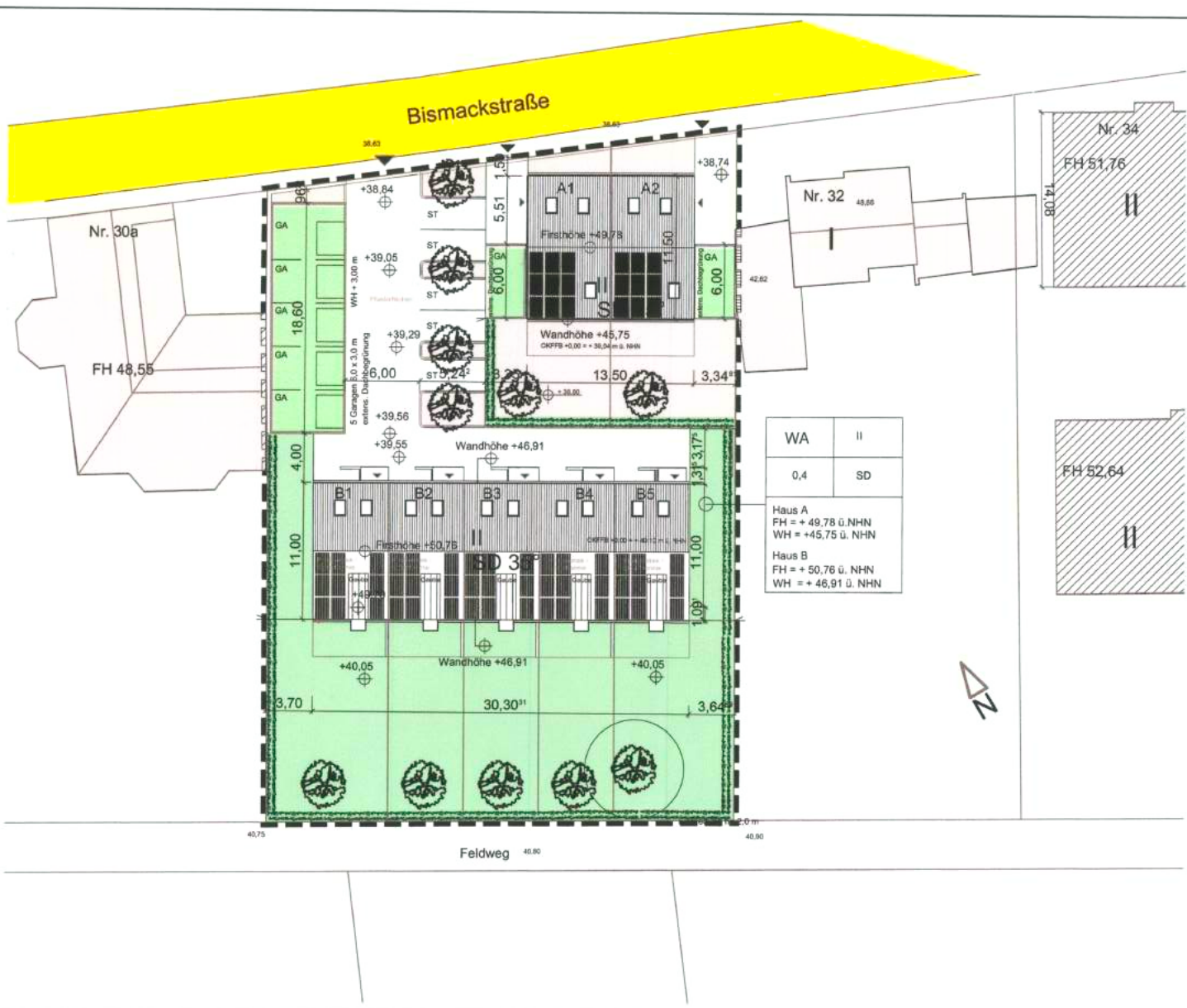
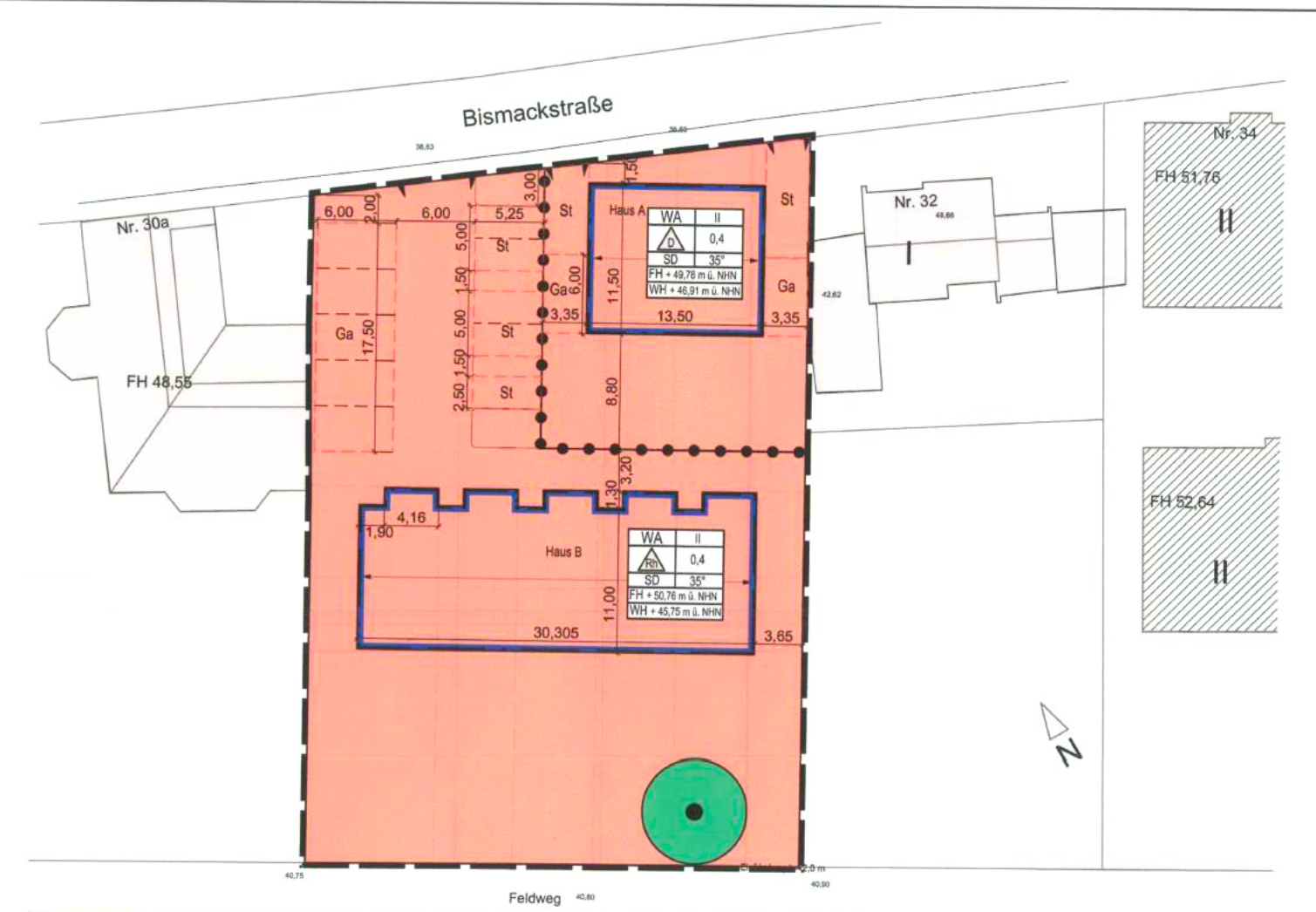




Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Maßstab 1: 500



Gebäudeansicht der Feldseite (Süd) des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Maßstab 1: 250



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Maßstab 1: 500

Legende VEP

- SD Steildach
- FD Flachdach
- FH Firsthöhe
- WH Wandhöhe der Traufe
- GA Garage
- ST Stellplatz
- I, II Anzahl der Vollgeschosse
- 42,62 Höhenangabe d. Normalhöhen-Null
- OKFFB Höhenangabe Fertigfußboden
- Baum
- Zufahrt

Vorhabenträger: Bauakzente WB 30 GmbH, Kaarst
Vorhabenplanung: KJK Architekten, Neuss

Zeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- WH 6,00 m Wandhöhe, als Höchstmaß
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Baugrenze
- Einfahrtbereich
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- SD Satteldach
- 35° Dachneigung, als Höchstmaß
- Firstrichtung

Verfahrensvermerke

1. ENTWURF

Entwurfsverfasser dieses Planes ist Dipl.-Ing. Ingo Kreutz,
Architekt AKNW 103653, Büro KJK Architekten

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Jens Beeck)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 13a und 12 BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Stadt Kaarst vom 22.06.2021 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 16.06.2023 bis einschließlich 25.06.2023 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der BPA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2023 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2023 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 20.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 20.08.2023 aufgefordert worden.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin

Ursula Baum

5. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 19.12.2023
Die Bürgermeisterin

Ursula Baum

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.12.2023 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 03.01.2024
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) 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 Bebauungsplanes.

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

2.1. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Wandhöhe der Traufe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern über Normalhöhennull (NN) festgesetzt.
Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 2,0 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° gelten als Flachdächer.

3. 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.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:
 $R'_{w, ges} = L_a - K$ Raumart
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Räume, die der Schalldämmung dienen, sind im gesamten Baugebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass:
- der maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass
- aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w, ges}$ zulässig.
Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumbereich ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

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

5.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1.1. Bäume auf Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (SIU mind. 16-18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (SIU mind. 10-12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.1.2. Stellplatzbegrünung
Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (3xv., mit Ballen, SIU mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die unter 5.1.1 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

5.1.3. Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.1.4. Vorgartenbegrünung

Der Vorgarten ist in dem allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unverriegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendecken, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Der Versiegelungsanteil des Vorgartens darf insgesamt 50 % nicht überschreiten.
Als Vorgarten gilt dabei die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks.

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

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

1.1. Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) und/oder mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dachdeckung sind hochglänzende/reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

1.2. 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 möglich.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erdbebenzone

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 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes Büttgen-Driesch. Bezüglich der Niederschlagswasserversickerung sind die Vorgaben der WSG-VVO zu beachten.

V. Hinweise

1. Artenschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Totungs- 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 liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. 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, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/7762930, 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).

4. 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 Verrichtung 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.
Zum Nachweis der dauerhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Auftrag der Vorhabenträgerin ein Baugrundgutachten (07.03.2023) erstellt. Die Schichtenfolgen bestehen überwiegend aus sandigen, versickerungsfähigen Böden.
Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

5. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in textlicher Festsetzung Nr. 5.1.1 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.
Die in textlicher Festsetzung Nr. 5.1.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

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 28.02.1013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Ländarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.
Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

7. Luftverkehr

Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Anflugsektoren der Start- und Landebahn 05 L/R. Aufgrund der Lage des Baugebiets ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Es ist mit Belastungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist nicht berührt.

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.

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. NW. S. 668), in der derzeit geltenden Fassung

Landeswassergesetz (LWG), vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in der derzeit geltenden Fassung

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

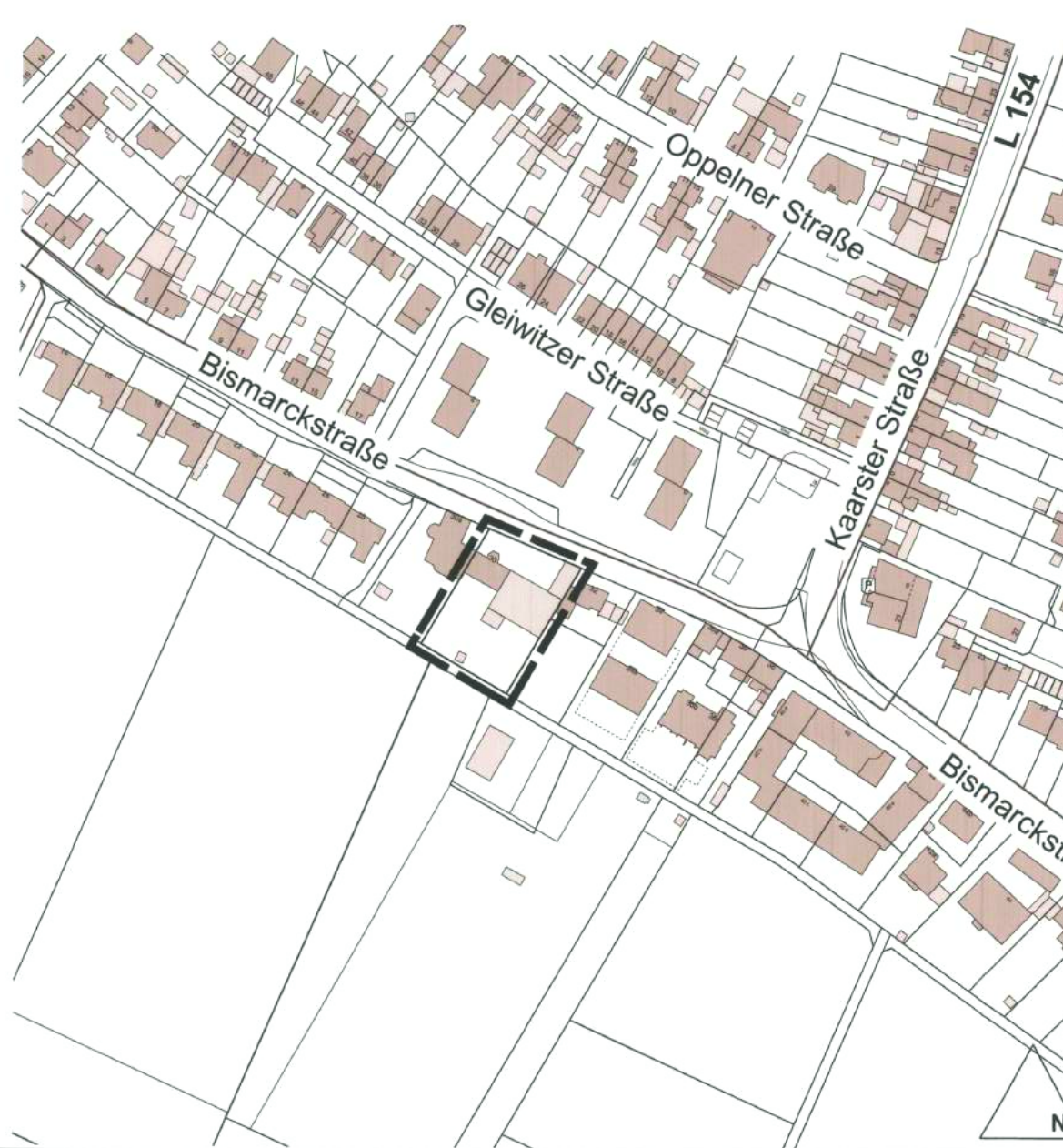
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung

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

Landes-immissionsschutzgesetz (LImSchG), vom 18. März 1975 (GV. NW. 1975 S. 232), in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG), bekanntgemacht am 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der derzeit geltenden Fassung

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 114 "Bismackstraße" -Büttgen-

kaarst*

* Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Klima

Gemarkung: Büttgen

Flur: 5

Flurstück: 251

1. Ausfertigung

Ergänzungen nach Offenlage