Textliche Festsetzungen

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

1.1. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

In denen als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen/ Tankstellen/ Gartenbaubetrieb/ Vergnügungsstätten

1.2. Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den als WR (Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die nach §3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In denen als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die mit Satteldach festgesetzten Baufenster ist es zulässig, an der Traufseite auf bis zu zwei Drittein der Traufläange, die aufgehende Wand bis zu 1,5 m über die festgesetzte Wandhöhe zu erhöhen.

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Für alle Grundstücke, für die Einzelhaus („E") festgesetzt ist, wird die zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 4 BauNVO mit 0,5 festgesetzt.

Für alle Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten, für die Tiefgaragen zulässig sind, ist die Grundflächenzahl nach §19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

2.3. Begrenzung der Garagen und der überdachten Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohnhaus auf maximal 2 begrenzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen - Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Hauptgartenseite, bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m, für eingeschossige Anbauten wie Terrassenüberdachungen, Glasanbauten oder Wintergärten zulässig, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf maximal 3,50 m begrenzt.

In den Obergeschossen ist es zulässig, die Baugrenze zur Hauptgartenseite, bis zu einer Tiefe von 1,5 m für die Errichtung von Balkonen, zu überschreiten, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenze zur Nord- oder Ostseite ist in jedem Fall unzulässig.

5. Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm zulässig, wenn die zulässige GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräte- und Abstellschuppen und Gewächshäuser. Auf jedem Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

6. Umgang mit Niederschlagswasser gemäß Landeswassergesetz (LWG) (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a (1) und (3) LWG)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Das Niederschlagswasser der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächig in Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte von Hecken sind ausschließlich Ligusterhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

8. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung eindeutig festgesetzten Fassaden, muss das Schalldämmmaß den Anforderungen des Lärmpegelberichts IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile muss R'w,res = 40 dB betragen.

Es wird empfohlen die Raumlüftung von Schlafräumen oder Kinderzimmern ist über schallgedämmte Lüftungselemente sicherzustellen, wenn die betroffenen Räume ausschließlich Fenster in den markierten Bereichen vorweisen. Die Schalldämmung der gesamten Außenwand einschließlich Fenster darf durch die Lüftungseinrichtung im geöffneten Zustand nicht unter 40 dB gemindert werden.

9. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.103 „Alte Heerstraße/ Broicherdorfstraße" - Kaarst - erfolgt durch die Sammelausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr.24 und 28, Flur 22, Gemarkung Kaarst.

10. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

10.1. Allgemeine Vorgaben:

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind a/s Dacheindeckung nur unlasierte und nicht glänzende Materialien zulässig. Die Fassadengestaltung ist nur mit Klinker, heliem Putz, Holz oder Holzwerkstoffplatten zulässig.

10.2. Vorgaben zu Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hecken werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen. Drahtgitterzäune können in diesem Fall, bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m und 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, hinter diesen gesetzt werden.

10.3. Dachgauben/ Dachüberstände/ Dachgestaltung:

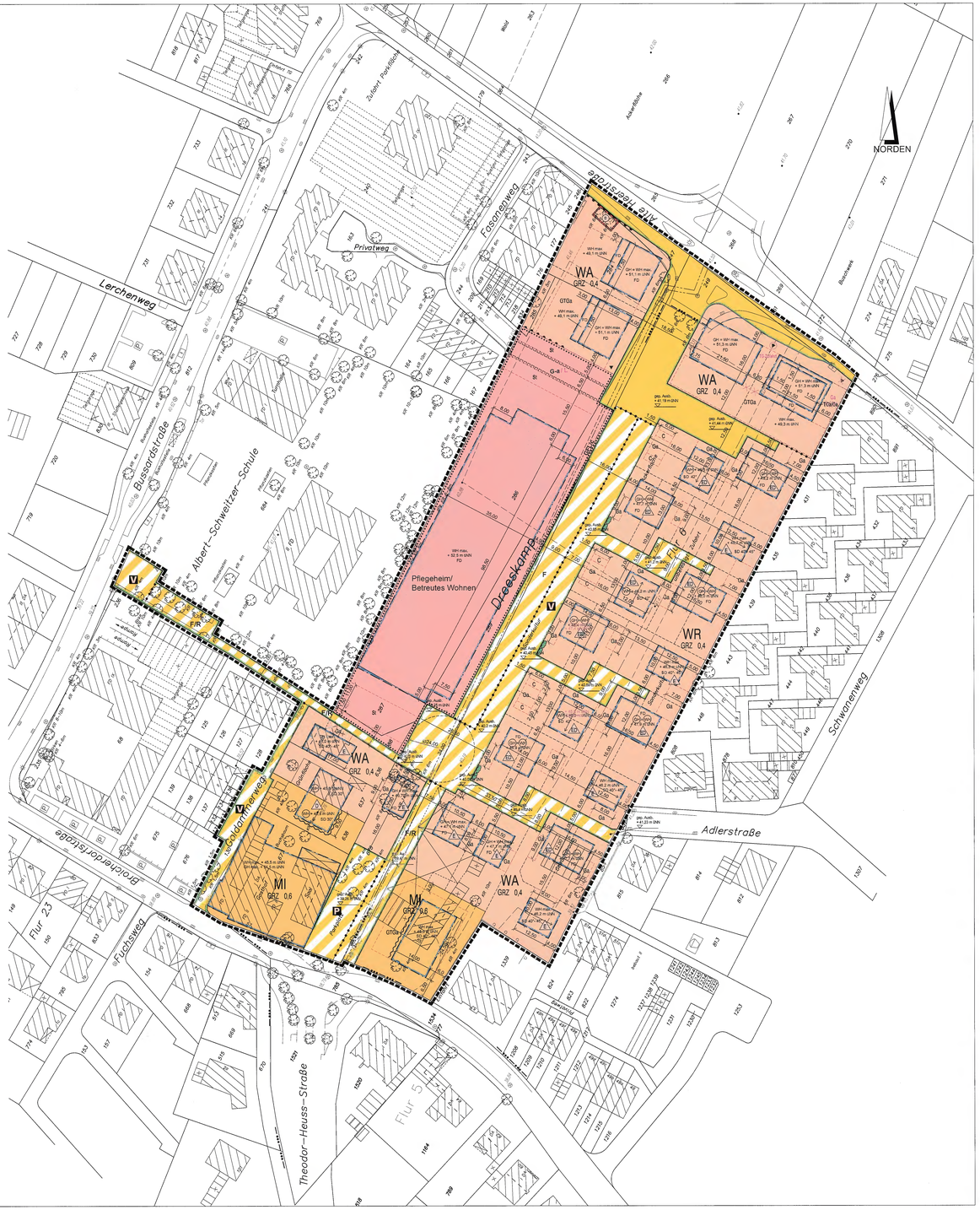
Dachgauben auf Satteldächern sind als Flachdachgauben bis zu 2/3 der jeweiligen Traufläange zulässig.

Dachüberstände sind giebelseitig bis maximal 0,4 m und traufseitig bis maximal 0,6 m zulässig.

Dachgauben in Spitzböden sind unzulässig.

Die Dächer der Nebenanlagen und Garagen sind als begrünte Flachdächer oder flach geneigte und begrünte Pultdächer herzustellen.

Dächer von Tiefgaragen sind ebenfalls dauerhaft zu begrünen.



Städtebauliches Konzept

Legende

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- 258 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand
- 41,35 Höhe über NN

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Satteldach
- WH Wandhöhe
- GH Gebäudehöhe
- (GH) Hohen zwingend einzuhalten
- Firstrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf Pflegeheim/ Betreutes Wohnen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- F/R Fuß- und Radweg

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- C Carport
- GTGa Gemeinschaftsanlage: Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G+ / L Gehrecht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht für den Versorgungsträger
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – schmale Flächen
- GFLVs für den Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abwasserkanal, vorhanden unterirdisch
- Geplante Grundstücksgrenze
- 15,00 / 20,00 geplante Ausbauhöhe der Straße
- Anpflanzen: Sträucher
- Lärmschutz: Lärmpegelbereich IV Schalldämm-Maß der Außenbauteile muss R' w res = 40 dB betragen
- Änderungen nach Offenlage

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 06.07.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katasteramtliche Bestand am 27.03.2006 wird als richtig bescheinigt.

Neuss, den 06.07.2011
ö.b.v.I.

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

Kaarst, den 06.07.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 21.09.2011 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.08.2006 in der Zeit vom 05.10.2009 bis einschließlich 16.10.2006.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung. 20.04.2007 aufgefordert worden.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig einzuholen.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2011 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.2011 hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung in der Zeit vom 17.10.2011 bis einschließlich 23.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.2011 den Bebauungsplan Nr. 103 "Alte Heerstraße/Broicherdorfstraße" gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.

Kaarst, den 02.02.2012
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

10. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 04.02.2012 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 07.02.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

Nachrichtliche Übernahme

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 06). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz bedürfen die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Hinweise

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2008 zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter vor der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

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. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX-2-System Lampen) verwendet werden.

Bodendenkmale

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 besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenzwischenlagerung, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet Nr. 103 "Alte Heerstraße - Broicherdorfstraße" - Kaarst kann (wechselnd) mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.
Das Plangebiet liegt in durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagwasser

Die 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 Inselbohrkarte zur Nutzbarkeit von Regenwasserversickerungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 3 Trinkw.V dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Immissionsschutz

Es wird empfohlen, dass für Außenbauteile parallel zur Alten Heerstraße bauliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen des Lärmpegelberichts III, nach DIN 4109, entsprechen.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)
vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213-1-6)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.84 (GV. NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 850) + SGV. NRW 2023

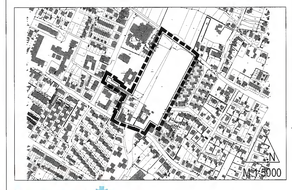
LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)

Bebauungsplan Nr. 103

"Alte Heerstraße - Broicherdorfstraße" - Kaarst



kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Kaarst — Flur: 6 / 22

Maßstab 1 : 500 — 08. Dezember 2011

M:\CAD-Daten\B-61\Bebauungspläne\Kaarst\103 Alte Heerstr.-Broicherdorfstr\Rechtsplan\Rechtsplan offenlage\Rechtsplan_Offenlage_gesendet\Rechtsplan-08-12-2011-offenlage-gesendet-skrt.dwg