

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 64 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

64
Broicherdorfstraße / Steinweg
1977
02.06.1990

Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 64 "Broicherdorfstraße/Steinweg" - Kaarst -

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Kaarst zwischen Steinweg und Zinnstraße mit einer Anbindung an die Broicherdorfstraße.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit dem 21.07.1982 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst wird für das Plangebiet Wohnbaufläche und Spielbereich Kategorie A dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Veranlassung

Die Stadt Kaarst gehört zum Bereich der Ballungsrandzone Düsseldorf/Neuss, in der eine starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Einfamilienhäuser besteht. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die bisherigen Festsetzungen gehen aus dem bis heute gültigen Bauzonen- und Baustufenplan, Durchführungsplan Nr. 3, von Anfang der 60er Jahre hervor und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Ein öffentliches Interesse für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 - Kaarst - liegt somit vor.

4. Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bauzonen- und Baustufenplan, Durchführungsplan Nr. 3 - Kaarst - . Für das Plangebiet selbst, sowie für den im Osten, Norden und Westen angrenzenden Bereich setzt der Durchführungsplan Nr. 3 B10 (Wohngebiet, eingeschossig, offene Bauweise) rechtsverbindlich fest.

Südlich des Plangebietes setzt derselbe Durchführungsplan ein Mittelgewerbegebiet fest.

5. Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z.Zt. nicht genutzt. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich entlang der Broicherdorfstraße Einfamilienhäuser an, während es im Süden von gewerblich genutzten Lagerhallen begrenzt wird.

6. Festsetzungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Bereich von der Broicherdorfstraße aus, zwischen Steinweg und Zinnstraße. Durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit wird das gesamte Plangebiet so an die Broicherdorfstraße angeschlossen. Die Erschließungsstraße soll ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen. Der Verkehrsraum der Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 StVO ausgebaut werden.

Die Lage und Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der Stichstraße. Die überbaubaren Flächen sind im gesamten Plangebiet so angeordnet, daß die Gartenbereiche nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sind so getroffen worden, daß sie sich der bereits vorhandenen Bebauung und den rechtsverbindlichen Festsetzungen in benachbarten Bebauungsplänen anpassen bzw. in sie einfügen. Die nach § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, hier insbesondere Dienstleistungen, sind möglich. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie der Gebietscharakteristik sind Ausnahmen von Nutzungsarten nach § 4 BauNVO nicht erforderlich.

Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken allgemein zulässig. Die notwendigen Garagen können außerhalb der überbaubaren Flächen neben diesen errichtet werden.

Insgesamt sind im Plangebiet etwa 8 neue Wohneinheiten möglich, wenn die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen berücksichtigt werden.

Im Süden des Plangebietes wird je ein Kinderspielplatz der Kategorie A und B entsprechend den Richtlinien des Spielplatzerlasses vom 31.07.1974 (SM Bl.NW. 2311) zuletzt geändert durch RdErl. MI vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978 S. 649) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünfläche.

7. Soziale und private Infrastruktur

Neue Anforderungen ergeben sich aus der geringen Zahl neuer Wohneinheiten nicht. Der Schulentwicklungsplan berücksichtigt den Einwohnerzuwachs dieses Baugebietes.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05 der Hauptstart- und Landebahn 05/23) gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Bauhöhe 136.0 m über NN. Diese Festlegung ist als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung vermerkt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene öffentliche Netz. Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung beträgt 800 ltr./min, die über 3 Stunden mindestens vorgehalten werden müssen. Die Löschwasserentnahme hat über Unterflurhydranten nach DIN 3221 zu erfolgen, die an das Wasserversorgungsnetz anzuschließen sind. Der Abstand der Hydranten zu der möglichen Bebauung darf das Maß von 80 m nicht überschreiten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Mischsystem DN 1500 in der Broicherdorfstraße - die weitere Entsorgung erfolgt über den Hauptsammler Steinweg zum Klärwerk Nordkanal. Die vom Erftverband betriebene Kläranlage hat eine Auslegungsgröße von 91.150 Einwohnergleichwerten (EGW) - zur Zeit angeschlossen sind ca. 58.300 EGW, anzuschließende EGW im Bebauungsplangebiet Nr. 64 Kaarst max. 24 EGW.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt Kaarst bzw. deren Auftragnehmer.

10. Kosten, Finanzierung

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen wie Grunderwerb, Kanalisierung und Ausbau der Straße und der Grünanlagen werden im Rahmen der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung durchgeführt. Die Erschließungskosten werden im Rahmen der zu erhebenden Erschließungskosten nach Bau-gesetzbuch teilweise ausgeglichen.

Kaarst, den 29.12.1988
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

[Handwritten Signature]
(Schneier)
Städt. Baurat

Diese Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 27.02.1989 bis einschließlich 31.03.1989 mit öffentlich aus-gelegen.

Kaarst, den 06.04.1989
Der Stadtdirektor
In Vertretung

[Handwritten Signature]
(Haack)
Techn. Beigeordneter



Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 16.11.89 Az.: 35,2-12,23

Die Entwurfsbegründung ist durch Ratsbe-schluß vom 27.04.1989 als Entscheidungs-begründung nach § 9 (8) BauGB übernommen worden.

Kaarst, den 09.05.1989
In Vertretung

[Handwritten Signature]
(Haack)
Techn. Beigeordneter

