TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten ist die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)**

2.1 In den mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

2.2 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

3. **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die festgesetzten überbaubaren Flächen können in den mit NA (Flächen für Nebenanlagen/Gebäude) bezeichneten Flächen ausschließlich mit den Nutzungen Wintergärten, Loggien und Balkone überschritten werden.

4. **Zulässigkeit von Garagen/Carports und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1 Garagen, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl unter Einrechnung der unter den Ziffern 1, 2 und 3 genannten Nutzungen bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden:

a. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) sind - soweit sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu überdecken und einzugrünen.

b. 30% der Außenfläche der Gebäude sind je nach Belichtung mit Efeu, Kletterhortensie, Trompetenblume oder Wilden Wein zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen.

4.2 Stellplätze sind im Bereich der Baublöcke Nr. 3 für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße und der Planstraße 3, Nr. 4 Nr. 6 für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße und im Pl. außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. **Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird pro Haus/Wohngebäude bezogen auf die einzelnen Baublöcke wie folgt beschränkt:

Baublock 1	maximal 2 Wohneinheiten
Baublock 2	maximal 8 Wohneinheiten
Baublock 3	Für die Nutzungsbereiche entlang der Bussardstraße und entlang der Planstraße 3 maximal 8 Wohneinheiten
	Für den restlichen Nutzungsbereich als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, als Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit
Baublock 4	Für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße maximal 9 Wohneinheiten
Baublock 5	Für den restlichen Nutzungsbereiche maximal 1 Wohneinheit Für Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal 1 Wohneinheit
Baublock 6	Für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße maximal 10 Wohneinheiten Für die restlichen Nutzungsbereiche als Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten, als Doppelhäuser maximal 1 Wohneinheit

6. **Einschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

6.1 Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden auf maximal 10% der Grundstücksfläche, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern auf maximal 30 qm pro Grundstück begrenzt.

6.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedigungen dichte Zäune, Mauern o.ä. bis maximal 1 m Höhe oder transparente durchsichtige Zäune o.ä. mit einer entsprechenden Begrünung aus heimischen standortgerechten Pflanzen bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

7. **Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatSchG)**

Die festgesetzte Fläche zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu 50% allen Baugrundstücken und zu 20% den festgesetzten gemeindlichen Erschließungsanlagen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke werden durch Satzung geregelt.

7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der Kompensationsfläche ist ein Feldgehölz durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Strukturvielfalt ist die Entwicklung von Säumen mit krautiger Wildflora in einer Mindestbreite von 1,50 m zu fordern.

Zu verwenden sind:
Stieleiche, Stieleiche, Buche, Vogelkirsche, Esche, Wildbirne, Wildapfel, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Vogelbeere, Traubenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hartriegel, Hasel, Salweide, Wolfsbom, Schneeball, Schwarzer Holunder und Hundsrose.

Pflanzgröße: Bäume, 12 - 14 cm Stammumfang
Heister, einmal verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm
Sträucher: 60 - 100 cm, viertriebig

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m

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

Zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Baumstandorten sind je Baugrundstück 1 Baum zu pflanzen. Als Baumart können wahlweise Obstbäume, Hainbuchen, Vogelbeeren, Traubenkirschen oder kleinkronige Winterlinden verwendet werden. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 12 - 14 cm Stammumfang

Das Baumbeet ist in einer Größe von 10 qm universalgerät herzustellen, und mit einem Bodendecker wie Efeu, Immergrün, Storchenschnabel, Taubnessel, Stachelnüsschen, Habichtskraut, Schaumblüte oder Gräsern wie Blaustrahlhafer, Segge, Schwingel fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist überwiegend mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

8. **Gestalterische Festsetzung / Materialien (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW)**

8.1 Fassaden

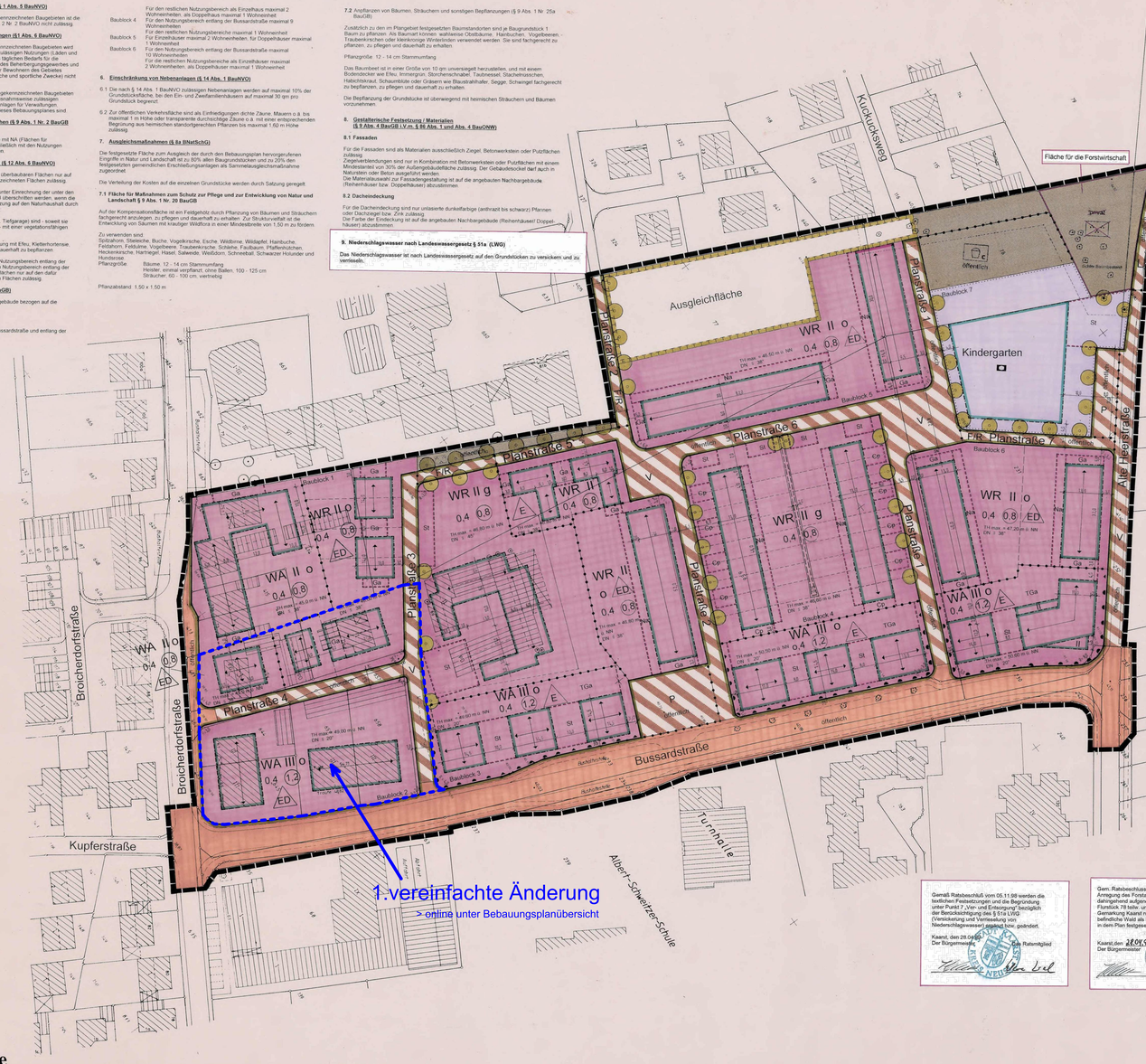
Für die Fassaden sind als Materialien ausschließlich Ziegel, Betonwerkstein oder Putzflächen zulässig.
Ziegelverblendungen sind nur in Kombination mit Betonwerkstein oder Putzflächen mit einem Mindestanteil von 30% der Außengebäudefläche zulässig. Der Gebäudesockel darf auch in Naturstein oder Beton ausgeführt werden.
Die Materialauswahl zur Fassadengestaltung ist auf die angebauten Nachbargebäude. (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser) abzustimmen.

8.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte dunkelfarbige (anthrazit bis schwarz) Pfannen oder Dachsteine bzw. Zink zulässig.
Die Farbe der Eindeckung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Reihenhäuser/ Doppelhäuser) abzustimmen.

9. Niederschlagswasser nach Landeswassergesetz § 51a (LWG)

Das Niederschlagswasser ist nach Landeswassergesetz auf den Grundstücken zu versickern und zu verrieseln.



1 vereinfachte Änderung
> online unter Bebauungsplanübersicht

Gemäß Ratsbeschluß vom 05.11.98 werden die textlichen Festsetzungen und die Begründung unter Punkt 7 „Ver- und Entsorgung" bezüglich der Berücksichtigung des § 51a LWG (Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser) ergänzt bzw. geändert.

Kaarst, den 28.04.99
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

Gem. Ratsbeschluss vom 05.11.98 wird die Anregung des Forstamtes Mönchengladbach dahingehend aufgenommen, daß der auf dem Flurstück 78 teilw. und 252 teilw. der Flur 22, Gemarkung Kaarst nach Landeskriterien befindliche Wald als Fläche für die Forstwirtschaft in dem Plan festgesetzt wird.

Kaarst, den 28.04.99
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

Verfahrensvermerke

1. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 21.04.1998 / 4.11.98 gefertigt.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Das Katasteramt Kempen hat mit Schreiben vom 31.08.98 bescheinigt, daß die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster gegeben ist.
Kaarst, den 28.04.99
Die geometrische Eindeutigkeit der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 17.12.96 am 17.12.96 bis einschließlich 19.01.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 17.12.96 in der Zeit vom 06.01.97 bis einschließlich 19.02.97 durchgeführt.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.98 bis einschließlich 06.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung aufgefordert worden.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.98 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.03.98 hat dieser Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.98 bis einschließlich 06.05.98 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom _____ geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kaarst, den _____
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am _____ gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
_____
Das Ratsmitglied

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 05.11.98 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 28.04.99 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den 28.04.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

9. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan hat wir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 Satz _____ angezeigt.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB ist gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 153 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Sonderbauflächen
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse
- I als Höchstgrenze
- I-II als Mindest- u. Höchstgrenze
- (I) zwingend
- GR Grundflächenzahl (GRZ)
- (GF) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

Bauweise - Baulinie - Baugrenze

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- k Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentl. Verwaltungen
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturelles Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P öffentlicher Parkplatz
- F Fußgängerbereich/Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R Radweg
- L Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung
- Elektrizität (Transformator)
- Gas
- Wasser
- Abwasser

Grünflächen - Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz — Kompost C
- Friedhof
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GR= (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L)
- zu Gunsten
- a. Allgemeinheit
- b. Anlieger
- c. Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Na Nebenanlagen
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- RD Pultdach
- WD Walmdach
- 15° Dachneigung
- Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 0.5), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Hinweise

1. 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 §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
2. Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
3. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 20.12.96 (BGBl. I S. 2049)
und Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl I Nr. 3 vom 22.01.91)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)

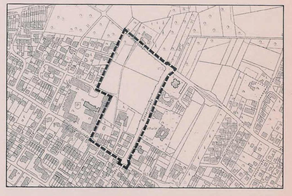
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NÖRDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV NW S. 124)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl I S. 1458)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.80 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.94 (GV NW S. 418)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 249) (SGV NW 77)

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 79

Bussardstraße

Gemarkung: Kaarst — Flur: 22
Maßstab: 1:500 — Blatt:

KAARST
S·T·A·D·T·P·L·A·N·U·N·G

. Ausfertigung