

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauWVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauWVO nicht zulässig sind.
  - In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauWVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Baherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
  - In den mit WA 2 gekennzeichneten Gebieten wird für die Erdgeschoss festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauWVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbetriebe) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauWVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
  - Ermittlung der Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauWVO)
 

Nach § 19 Abs. 4 BauWVO kann die Grundflächenzahl unter Einrechnung der in Satz 1 mit 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:

    - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen/Kellergaragen) sind - soweit sie nicht vom Gebäude oder Nebenanlagen (sh. Pkt. 5) überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodenabstreichtschicht zu überdecken und einzuräumen.
    - 30% der Außenflächen der Gebäude sind je nach Belichtung mit Efeu, Kletterrosen, Treppentulen oder Wildem Wein zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen.
  - Höhe baulicher Anlagen
 

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel maximal für:

BF 1	52,50 m über NN
BF 3	55,50 m über NN
BF 2, 4 - 6 und 8	54,00 m über NN
BF 7	57,00 m über NN
BF 9, 10 und 12	54,00 m über NN
BF 11	57,00 m über NN

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel maximal für:

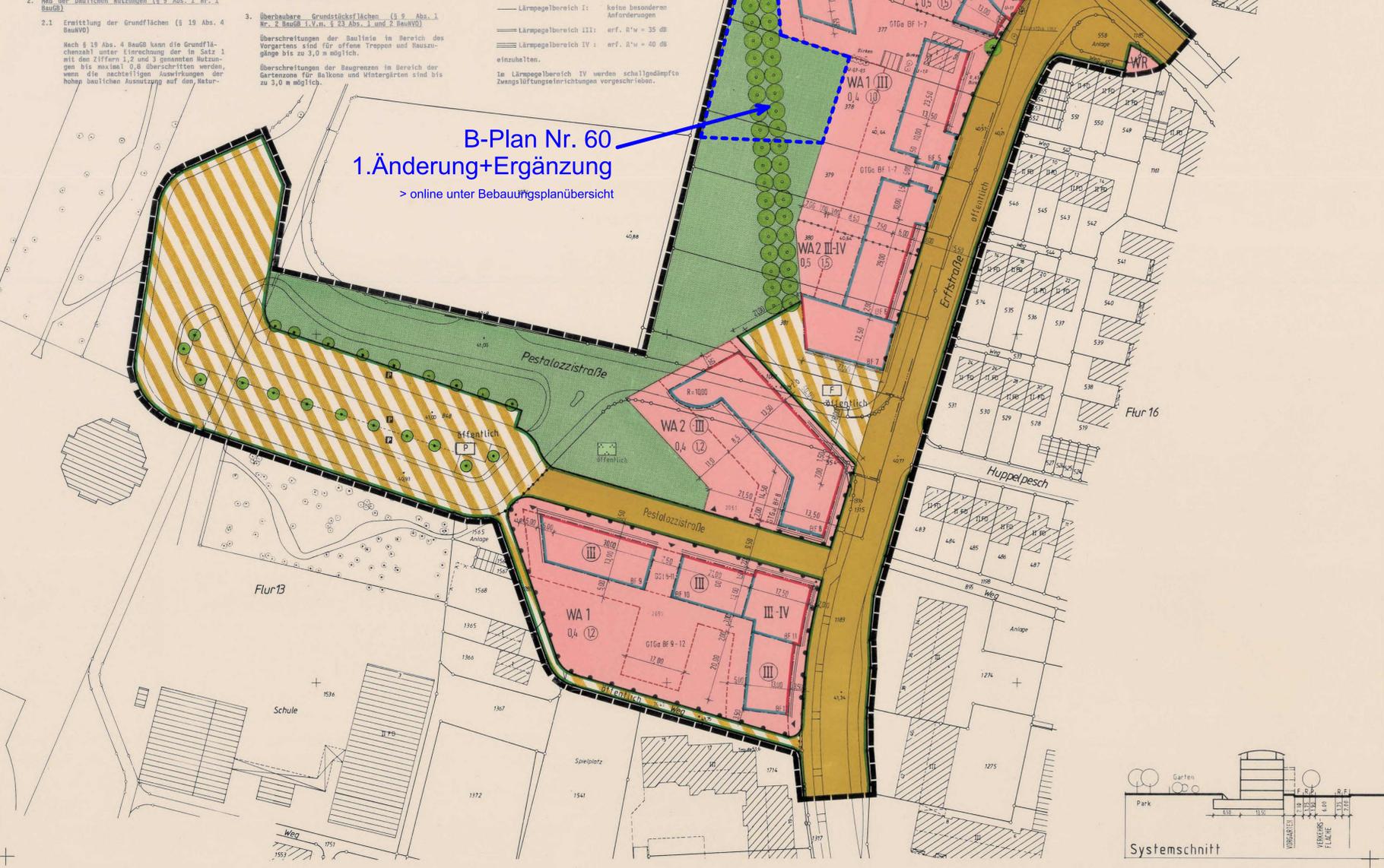
BF 1	50,00 m über NN
BF 2, 4 - 6 und 8	51,50 m über NN
BF 7, 9, 10 und 12	53,00 m über NN

Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens (OKG) muß im Mittel mindestens 0,80 m und darf im Mittel max. 1,30 m über Oberkante Gelände (OKG) liegen.

Ausnahme: In Bereich der Bauflächen BF 7 und BF 8 darf die OKG der OKG entsprechen.

Als Oberkante der Traufe gilt in Schrittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

**B-Plan Nr. 60**  
**1.Änderung+Ergänzung**  
 > online unter [Bebauungsplanübersicht](#)



**Verfahrensvermerke**

- ENTWURF**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von **BRUNNEN TIGER + WUNDERLICH, MÜNSTER** erstellt. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- GROMETRISCHE EINDRITTKHEIT**  
Der katastrmäßige Bestand an 25,4, 5,3 sowie die geometrischen Festlegungen der Bauzonen/Flächenplanung werden als richtig beschreiben. *[Signature]*
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Plan ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB durch die Rat der Stadt Kaarst vom 22.12.24 beschlossen worden. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach vollständiger Bekanntmachung am 22.09.24 bis zum 22.10.24. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.09.24 zur Abgabe einer Stellungnahme am 22.09.24 bis einschließlich 22.10.24 schriftlich in Kenntnis der Sache aufgefordert worden. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 22.12.24 genehmigt worden. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 22.12.24 genehmigt worden. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Nach Prüfung der Fristen gemäß § 11 Abs. 1 BauGB ist am 22.12.24 gemäß § 11 BauGB der Bebauungsplan beschlossen und aufgestellt. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- ANZEIGEVERFAHREN**  
Der Bebauungsplan hat sich im Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 22.12.24 gemäß § 11 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*
- INKRAFTTRETEN**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 1 BauGB ist am 22.12.24 gemäß § 11 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Kaarst, den 22.12.24. Der Stadtdirektor in Vertretung: *[Signature]*

**Bestandsangaben**

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flügelanzahl
- Flurstockgrenze
- Flurstockkammer
- Eingestrichener Baubestand

**Festsetzungen nach BauGB**

- Art der baulichen Nutzung
- WS Reines Wohngebiet
  - WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - WB Besonderes Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - MI Mischgebiet
  - MK Kerngebiet
  - GE Gewerbegebiet
  - GI Industriegebiet
  - SO Sondergebiet für die Erhaltung eines Sondernutzgebietes
  - SO Sondereigentum

**Maß der baulichen Nutzung**

- II als Höchstgrenze
- III als Mindest- u. Höchstgrenze
- IV als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Grundhöhenzahl (GRH)

**Bauweise - Baulinie - Baugrenze**

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Mehrgeschosse zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Gemeinbedarfflächen
- Öffentl. Versammlungen
- Schule
- Post
- Schulbuswart
- Feuerwehr
- Kirchen und Kindertagesstätten
- Sportplätze
- Gewerbliche Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturstätten
- Sportstätten

**Verkehrflächen**

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich/Fußweg
- Radweg
- Strassengrün
- Strassenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- 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
- Baumherbergen
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Wasserfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Planbegrenzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geh-, Fahr- (F) und Leitungsrechte
- Zweckbestimmung
- zu Gunsten
- zu Ungunsten
- zu Anlagern
- zu Versammlungen
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung der Bestimmung und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Aufrechterhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Schallschutz (s. Abs. 1 Nr. 2, BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen
- Baufläche

**Festsetzungen nach BauONW**

- FD Flächennutzungsplan
- SD Sondernutzungsplan
- RD Räumlicher Ordnungswahlplan
- WD Wohnbereich
- GS\* Grünbereich
- Flurstockkammer
- Eingestrichener Baubestand

**Nachrichtliche Übernahme**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt insgesamt im Bauschutzgebiet des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gem. § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Bauhöhe 136,00 m über NN.

**Hinweise**

Denkmalschutz  
 Sollen im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes bei Ausübungen oder Bodenbewegungen archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Denkmalschutz, Bonn, bzw. der Stadtverwaltung Kaarst - Untere Denkmalbehörde - nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Baumschutz  
 Im Hinblick auf die Erhaltung des angemessenen und sonstigen Baumbestandes im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.21 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Vegetationsschutz  
 Vor Durchführung einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend DIN 18500 zu beachten.

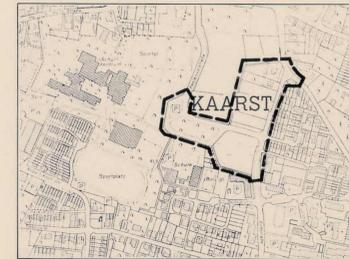
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
 Begünstigte aus dem Gehrecht ist die Stadt Kaarst (vertreten durch den Stadtdirektor). Begünstigte aus dem Fahr- und Leitungsrechten sind die Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 1359, 1360, 1361 und 1362 Teilfläche aus Flur 9, Gemarkung Kaarst, die Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 784 Teilfläche, 373 Teilfläche und 1072 Teilfläche aus Flur 9, Gemarkung Kaarst sowie die nachfolgend genannten Ver- und Entsorgungsträger:

- NGW (Niederheinische Gas- und Wasserwerke)/Gas
- Kriesswasserwerke Grevenbroich/Wasser
- EWG (Energie-Wirtschaftliches Elektrizitätswerk/Strom)
- Post, Telekom/Teléfono
- Stadt Kaarst/Abwasserkanäle
- (SH) hierzu auch Begründung Punkt 7)

**Rechtsgrundlagen**

- BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.89 (BGBl. I S. 466)
- WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZ (WobauERL) Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baubereich sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.02.90 (BGBl. I S. 320) zuletzt geändert durch Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.89 (BGBl. I S. 466)
- BAUINITIATIVENVERORDNUNG (BauINVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)
- BAUKORNRUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (EbauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.05.84 (GV NW S. 419)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV NW S. 124)

**Übersichtsplan M 1:5000**



**Bebauungsplan Nr. 72**  
**Erft- / Pestalozzistraße**

Gemarkung: Kaarst Flur: 9, 13, 16  
 Maßstab: 1:500 Blatt:

**KAARST**  
 S · T · A · D · T · P · L · A · N · U · N · G  
 Datum: 13.01.1994 . Ausfertigung