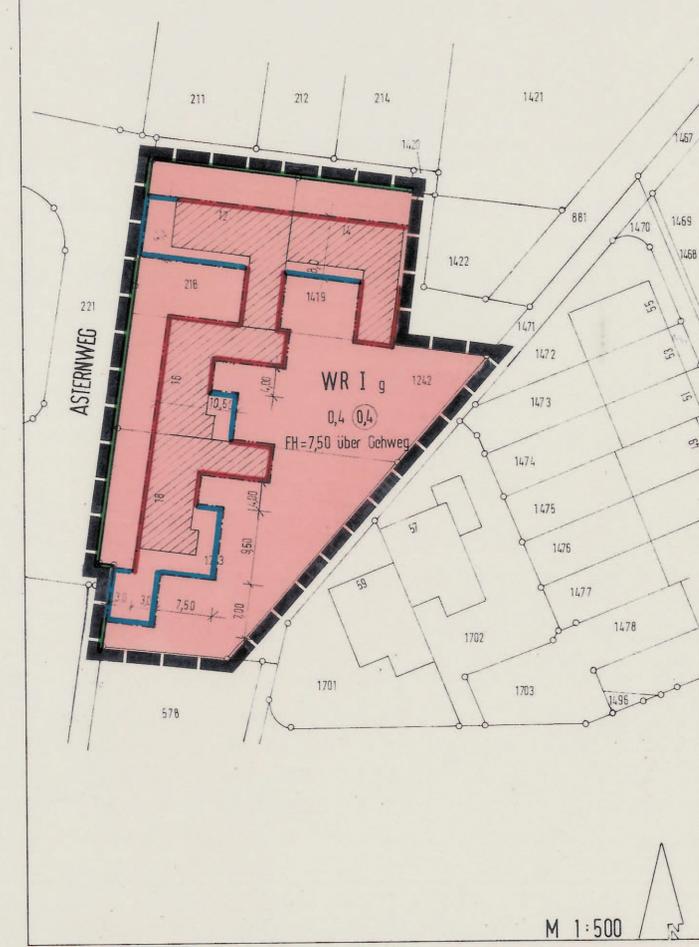
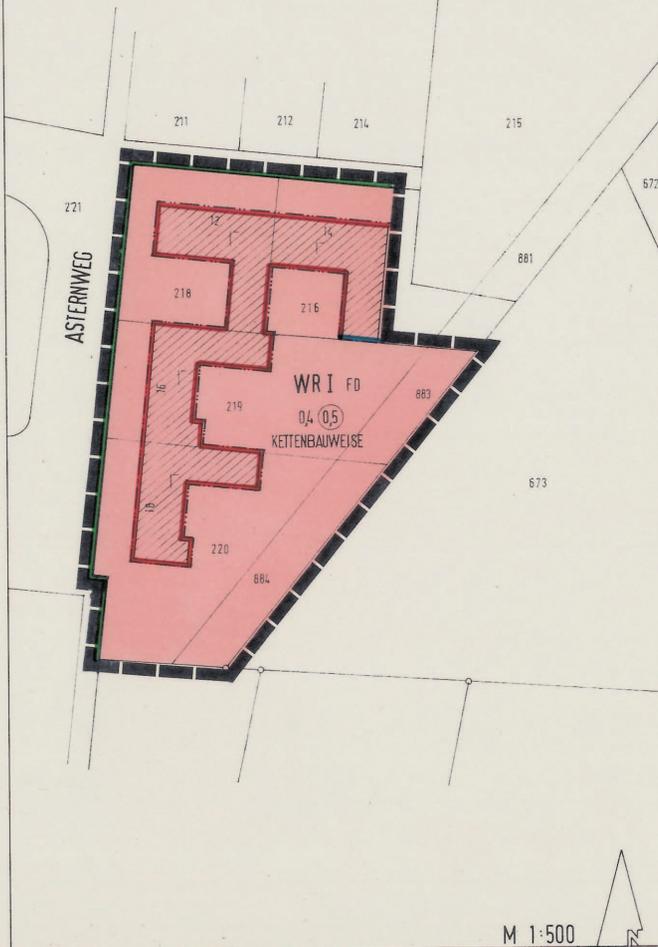


# FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG

# FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



## LEGENDE

### Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

### Festsetzungen nach BauGB

- WR Reines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundfläche (GRZ)
- 1,2 Geschossfläche (GFZ)
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- FH Firsthöhe
- Straßenbegrenzungslinie
- Plangebietsgrenze

### Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach

## BEGRÜNDUNG

### PLANGEBIET

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Nordosten von Kaarst liegt zwischen dem Wendehammer Asterweg und der Fußwegverbindung aus der südlichen Grünanlage zum Hoferhofweg. Er beinhaltet die Parzellen 1243, 1242, 218, 1419 tw., alle Flur 12, Gemarkung Kaarst.

### VERANLASSUNG

Für das Plangebiet gilt der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 -Kaarst-. Die Festsetzungen in diesem Plan entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen an die veränderten Wohnverhältnisse. Um eine Vergrößerung der Wohnfläche bei Erhaltung der Geschoszahl zu ermöglichen, hier vorrangig der Auf- und Ausbau des Dachgeschosses, es ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem befindet sich die Festsetzung -FD- nur in diesem Planbereich und einem weiteren Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 4, der im wesentlichen eine vom Charakter einheitliche Bebauung aufweist.

### FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen erfolgen im einzelnen aus folgenden Gründen:

Die Festsetzung -WR- wird beibehalten, da sie dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht, ebenso die Geschoszahl I. Die Bauweise der Gartenhofhäuser in - Kettenbauweise - wird durch die Festsetzung -g- und die Baugrenzen bzw. Baulinien weitgehend beibehalten, jedoch besteht zum Teil die Möglichkeit der Erweiterung, da diese Häuser ohne Keller und Dachgeschoß oft nicht die heute erforderliche Wohn-, Nutzfläche aufweisen. Die GRZ und die GFZ werden nach Baugesetzbuch mit 0,4 und 0,4 für WR festgesetzt. Die Festsetzung -FD- entfällt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche durch einen Dach Auf- und Ausbau zu verändern, ohne die Versiegelung der Grundstücke zu erhöhen. Außerdem kann durch einen Dachaufbau die zum Teil entstehende Problematik der Flachdächer behoben werden und durch Vorsorgemaßnahme Energie eingespart werden. Im unmittelbar angrenzenden Bereich sind bereits einige Häuser aus diesen Gründen mit Dächern versehen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeitsregelung von Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.
2. Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
3. Dachneigung nach § 81 BauONW  
Nach § 81 BauONW wird die Dachneigung mit maximal 38 ° festgesetzt.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Kaarst - Planungsamt - gefertigt.

Kaarst, den 05.07.93

Der Stadtdirektor

Im Auftrage

### 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastrmäßige Bestand am 8.10.92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neuss, den 23.7.93

U. d. V. I.

U. d. V. I.

### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschuß des Rates der Stadt Kaarst vom 24.09.92 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.09.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 05.07.93

Der Stadtdirektor

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 24.09.92 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf die vorgesehene Bürgerbeteiligung zu verzichten und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 24.09.92 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.07.93 hat diese Planänderung sowie die Begründung in der Zeit vom 18.01.93 bis einschließlich 17.02.93 öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den 05.07.93

Der Stadtdirektor

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 21.03.93 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Kaarst, den 05.07.93

Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied

### 6. ANZEIGEVERFAHREN

Da die Bebauungsplanänderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll und nach § 8 Abs. 2 Seite 1 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist, wird diese Änderung gemäß Art. 2 § 2 Abs. 6 MdBauErlG vom 17.05.90, zuletzt geändert durch Investitionsförderungs-gesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 20.04.93 (BGBI I S. 466) nicht der Höheren Verwaltungs-behörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.

Kaarst, den 05.07.93

Der Stadtdirektor

### 7. INKRAPTTRETEN

Die Bebauungsplanänderung ist durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB vom 12.06.93 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 05.07.93

Der Stadtdirektor

## 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.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05) gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz be-trägt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253)  
zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.90 (BGBI. II S. 889, 1122)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBI I S. 132)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBI. I Nr. 3 v. 22.01.91)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEINWESTFALEN (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)

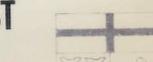
## ÜBERSICHTSPLAN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4

1. ÄNDERUNG  
NEUE HEIMAT

AUSFERTIGUNG



STADT  
KAARST