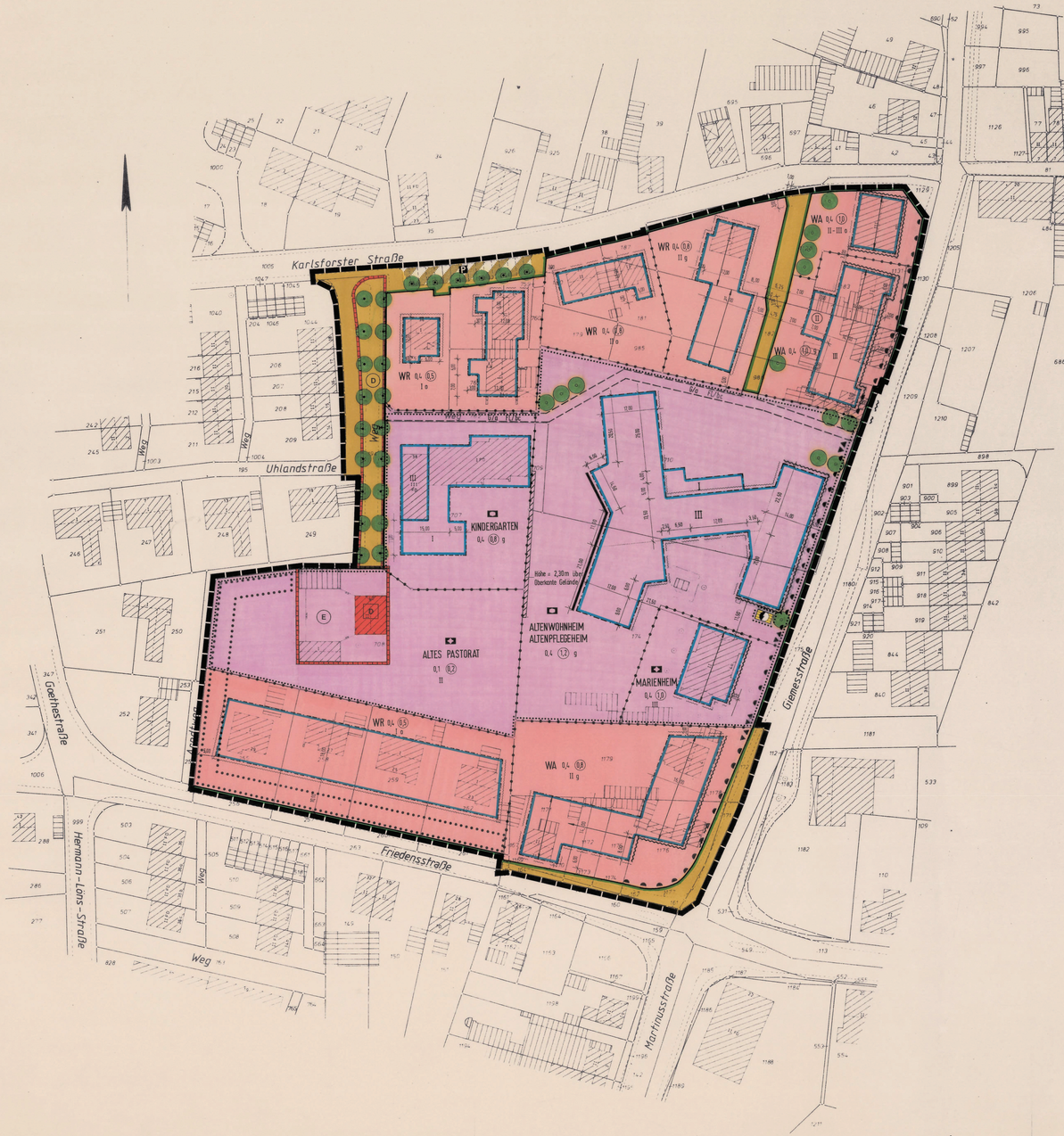



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1.1 Nebenanlagen

Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich solcher für die Kleintierhaltung sind außerhalb der festgesetzten Überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie in der Summe ihrer Grundflächen 18 qm bezogen auf das Baugrundstück oder mit der Summe ihres umbauten Raumes 54,0 cmb sowie eine Traufhöhe von 2,80 m nicht überschreiten.

1.2 Untergeordnete Gebäudeteile

Das Vortreten untergeordneter Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Erker, Bölkone, Veranden, Wintergärten, Gewächshäuser) um maximal 1,00 m vor die Baugrenze ist als Ausnahme nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Begrenzungslinien von Verkehrsflächen dürfen dabei nicht überschritten werden.

2 IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Maßnahmen zum Schallschutz

Gemäß dem lärmtechnischen Gutachten sind Gebäude für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen hinsichtlich der Konstruktion der Außenbauteile so auszubilden, daß das gemäß Festsetzung - unterschiedlichen Abstufungen erforderliche Gesamtschalldämm-Maß (R'w) erzielt wird.

2.2 Anwendungsbereiche

Die genannten Maßnahmen gelten für den Neubau sowie für Umbau und Modernisierung bestehender Gebäude.

## RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

BUNDESBAUGESETZ (BBauG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) zuletzt geändert durch Artikel 49 des 1. Gesetzes zur Vereinfachung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN „NRW NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.1990 (GV NW S. 181)

## BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II IV 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

Gemischte Bauflächen
- MD - Dorfgebiet
- MI - Mischgebiet
- MK - Kerngebiet

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

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundfläche (GRZ)
- 0,8 Geschossfläche (GFZ)
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK Oberkante der baulichen Anlage

### BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (s.textl. Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Post

Gebäude und Einrichtungen, die:
- Kulturellen Zwecken dienen
- Sozialen Zwecken dienen
- Kirchlichen Zwecken dienen

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung :
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich/Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R Radweg
- Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Ein- u. Ausfahrt

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung :
- Elektrizität (Transformator)
- Wasser
- Abwasser

### GRÜNFLÄCHEN FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung :
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Fläche f.d. Landwirtschaft
- Fläche f.d. Forstwirtschaft

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Mit Geh-(G) Fahr-(F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche zugunsten
  - a Allgemeinheit
  - b Anlieger
  - c Versorgungsträger
- Bäume/Sträucher zu erhalten
- Bäume/Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen/Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern
- Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24
- Lärmschutzwand
- Schallschutz R'w = 30 dB(A) i.d.Obergeschossen
- R'w = 35 dB(A)
- R'w = 40 dB(A)
- R'w = 45 dB(A)

(Siehe textliche Festsetzungen)

## FESTSETZUNGEN NACH BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

## BEZEICHNUNG NACH § 172 BauGB

- E Umgrenzung eines Erhaltungsgebietes

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

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

2. Baumschutz
   Im Hinblick auf die Erhaltung des eingemessenen und sonstigen Baumbestandes im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. BEARBEITUNGSVORGEHENSLAGE

Der Planentwurf entspricht den [illegible] und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (§ 1 Abs. 2 PlanzV 90).

Neuss, den 15.01.92 Stadtvermessungsoberrat Dipl.-Ing. Wolfgang Mariana Ltd. best. Vermessungsingenieur

Neuss, den 15.01.92 Dipl.-Ing. Wolfgang Mariana Ltd. best. Vermessungsingenieur

3. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtplaner Dr.-Ing. Wolfich, 5202 Hennef (Sieg), gefertigt

Kaarst, den 15.01.92 Der Bürgermeister

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadt Kaarst vom 22.2.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

5. BÜRGERBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHER BELANG

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG hat in der Zeit vom 25.3.91 bis einschließlich 26.4.91 stattgefunden. Der örtlichen Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 14.3.91 die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 7 Abs. 4 BBauG erfolgte in der Zeit vom 25.3.91 bis einschließlich 27.4.91.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister

6. 1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Kaarst hat ohne Erörterungstermin und der Entwurfsbegründung zugestimmt, daß der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.91 in der Zeit vom 15.04.91 bis einschließlich 17.5.91 stattgefunden.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 2.04.91 die eingegangenen Anregungen und Bedenken gemäß § 3a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen wurden mit Beschluß vom 16.9.91 bis einschließlich 25.09.91 stattgefunden.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister

8. 2. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 25.09.91 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO NW als Satzung und Begründung beschlossen.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

9. 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

In seiner Sitzung am 25.09.91 hat der Rat der Stadt Kaarst den 2. Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes aufgehoben und die 2. öffentliche Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 + 3 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.09.91 hat dieser Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 25.10.91 bis einschließlich 25.11.91 einmal öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

10. EINHOLTE EINZELGENEHMIGUNG DER AUFSICHTSBEHÖRDE

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 27.11.91 die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung hat in der Zeit vom 2.12.91 bis einschließlich 17.12.91 stattgefunden.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister

11. 2. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 27.11.91 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO NW als Satzung und Begründung beschlossen.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

12. 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

In seiner Sitzung am 27.11.91 hat der Rat der Stadt Kaarst den 3. Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes aufgehoben und die 3. öffentliche Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 + 3 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.11.91 hat dieser Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 16.12.91 bis einschließlich 16.01.92 einmal öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

13. 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 27.11.91 den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO NW als Satzung und Begründung beschlossen.

Kaarst, den 17.12.91 Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

14. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan hat am [illegible] gemäß § 12 BauG in Kraft getreten.

Düsseldorf, den 17.06.1992 Der Regierungspräsident Im Auftrag

15. INKRAFTTRETEN

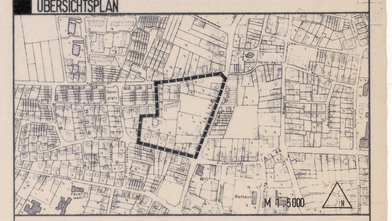
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB ist am 08.09.92 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Stadt Kaarst, Rathaus Neuss, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaarst, den 08.09.92 Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



M 1:5000

# STADT KAARST

# B-PLAN NR.9
## ALTES PASTORAT

GEMARKUNG : KAARST FLUR : 26

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50 75 m