Städtebauliches Gestaltungskonzept
"Karlsforster Straße"
Maßstab: 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Anzahl Vollgeschosse

2 Wo höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

THmax maximale Traufhöhe in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
FHmax maximale Firsthöhe in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
GHmax maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Grenze der Lärmpegelbereiche gemäß Festsetzung Nr. 6

LPB III z.B. Lärmpegelbereich III

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft
Maßnahme: Anlage einer artenreichen Mähwiese gemäß Festsetzung Nr. 5

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplatz
Cp Carport
Ga Garage

Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Vorgartenbereich

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD max. 10° Flachdach (Dachneigung max. 10°)

SD Satteldach

Firstrichtung

Sonstige Signaturen

geplante Straßenaufteilung

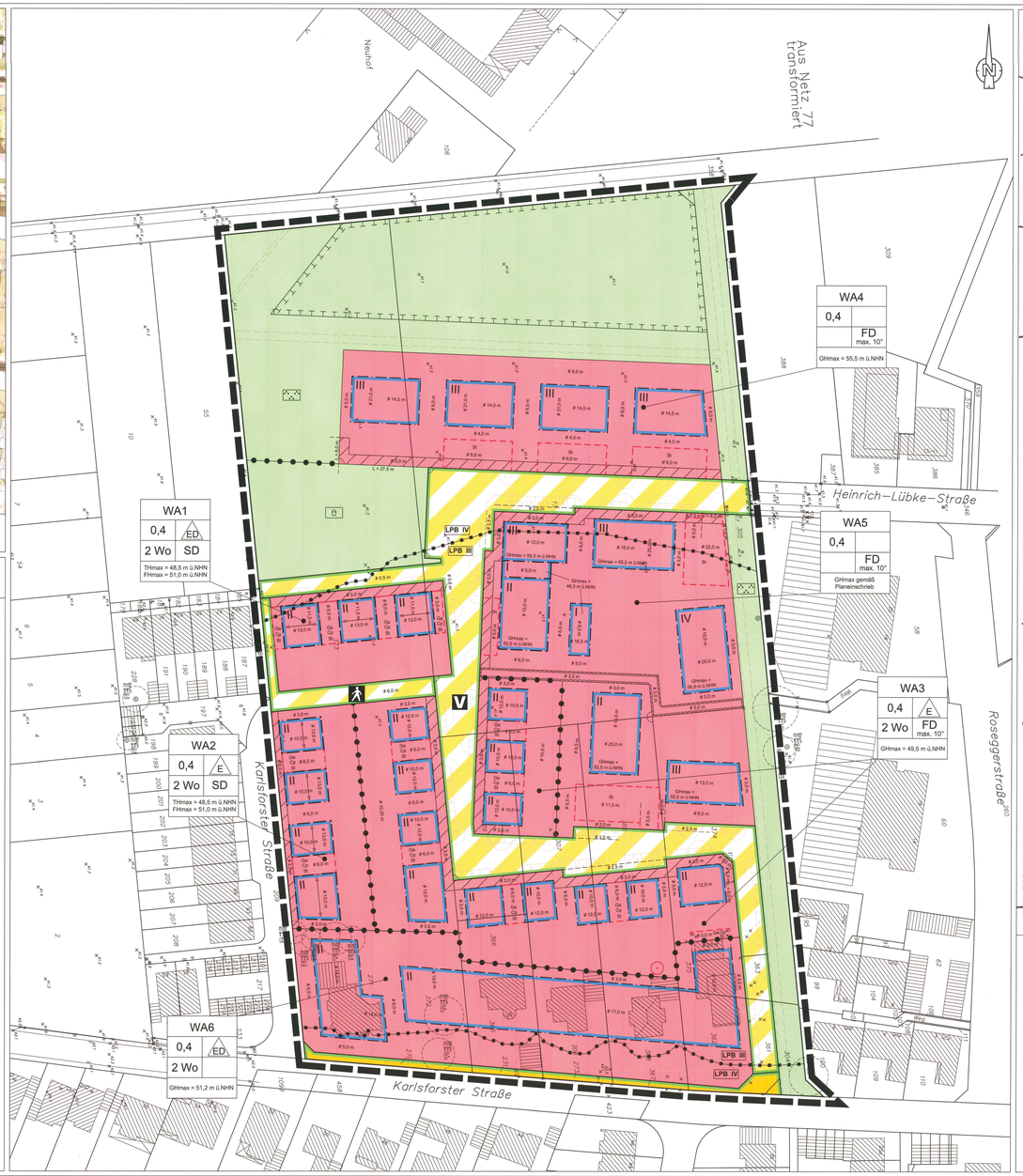
geplante Wegeverbindung

Blendgängerverdacht

Bestandsangaben

Wohngebäude

Nebengebäude



1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Planungsbüro rheinruhr.stadtplaner gefertigt.

Kaarst, den 18.12.2017
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Brunofchnür
Bruno Schnür)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

2.1 Der katastermäßige Bestand am 21.12.2016 wird als richtig bescheinigt.

Mönchengladbach, 18.12.2017
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Uwe Coppes
Dipl.-Ing. Uwe Coppes

2.2 Die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig beschrieben.

Kaarst, den 18.12.2017
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Brunofchnür
Bruno Schnür)

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 21.03.2016 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 11.11.2017
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Beffrant)
Technische Beigeordnete

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.09.2016 erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 19.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 30.09.2016 aufgefordert worden.

Kaarst, den 11.11.2017
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Beffrant)
Technische Beigeordnete

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2017 hat der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 11.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 11.05.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den 11.11.2017
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Beffrant)
Technische Beigeordnete

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 11.12.2017
Die Bürgermeisterin
Ulrike Nienhaus

7. AUSFERTIGUNG

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Kaarst, den 11.11.2018
Die Bürgermeisterin
Ulrike Nienhaus

8. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 17.01.18 ist dieser Plan 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 25.01.2018
Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Sigrid Beffrant)
Technische Beigeordnete

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung

Landeswassergesetz (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwurfsgesetz (LNatSchG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung

Bekanntmachungsverordnung (Bekanntmch VO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der derzeit gültigen Fassung

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Höhe der Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen ansch