

Textliche Festsetzungen

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)

Kerngebiet MK
In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist „sonstiges Wohnen“ (§ 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO) nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss ist diese Nutzung ausgeschlossen.

In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die zulässige Nutzung „Vergnügungstätigkeit“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Bordelle, Dinerunterkünfte oder ähnliche Einrichtungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3), welche der gefilmten oder realen Zurschaustellung von Personen oder ähnlichen Vorführungen dienen (z.B. Peep-, Sex-, Video- und Live-shows), ausgeschlossen.

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

Kerngebiet MK
In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO) unzulässig.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.), der max. Gebäudehöhen (GH max.) und der Dachneigung in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gründerbau), jeweils vor der Mitte des betreffenden Grundstückes oder des Baufensters. (Hinweis: Die geplanten Auszubehungen können bei dem Straßenbausträger/Stadt Kaarst/Bereich Tiefbau nachgefragt werden!)

3. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

3.1 Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Kerngebiet MK
Carports und Garagen sind im festgesetzten Kerngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür ausdrücklich gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

3.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, jedoch nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bezogen auf das Baufenster) und nur unter der Bedingung, dass die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO („Versiegelungs-GRZ“) eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassen-Überdachungen, Geräte- und Abstellschuppen.

4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die zwischen den Punkten A,B,C,D und A liegenden Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Außenbauteilen sind gemäß des Lärmschutztechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst vom November 1993 die in der Planzeichnung dargestellten erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße für Wohngebäude (R_{w,ges}) einzuhalten.

Für Gebäude, die Dienstleistungen (Büros, Sozialdienste, Praxen etc.) und nicht dem Wohnen dienen, kann R_w um 5 db reduziert werden.
Für Wohngebäude, die in der Randlage zum Festplatz und zur Festwiese liegen, wird empfohlen, die Schlafräume auf der ruhigen Hausseite anzuordnen.

Hinweis:
Die schallschutztechnischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ übernommen!

6. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbau, 14-16 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über der Bodenoberfläche anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Als Gehölze sind zu verwenden:
Winterlinde, Esche, Stilleiche, Walnuß, Vogelbeere oder Hainbuche.

6.2 Dachbegrünung

Innerhalb von der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Dachflächen zu mindestens 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Diese ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a Abs. 1 und 3 Landeswassergesetz LWG)

Beseitigung von Niederschlagswasser
Grundstücke im Plangebiet, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind nach dem Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Waltmannstrasse, der Antoniusstrasse oder der Strasse Auf dem Rott einzuleiten.

Aus den gemischten Gebieten (MI, MK) ist das Niederschlagswasser über die Regenwasserleitung einer Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage zuzuführen.

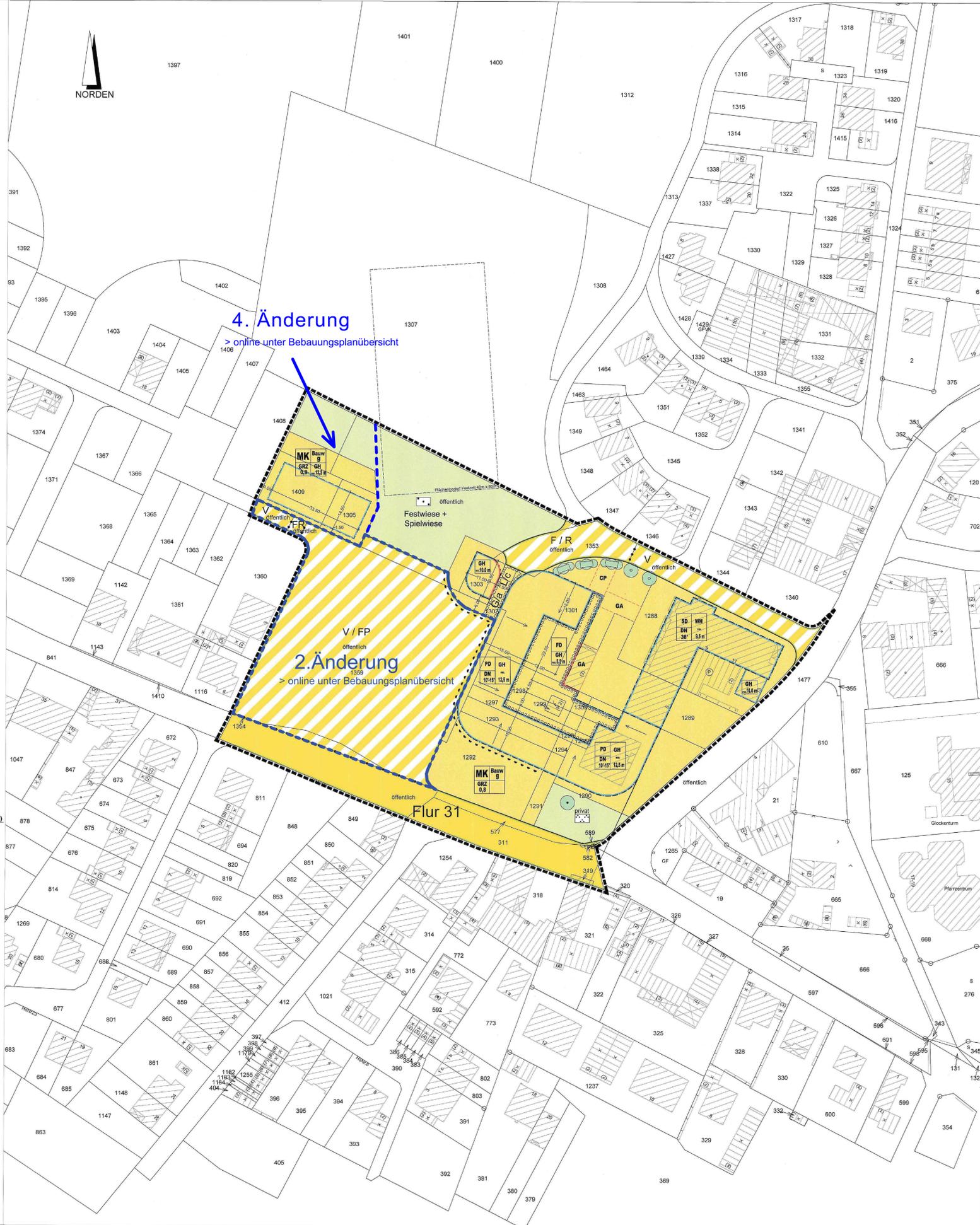
Hinweis:
Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ übernommen!

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW)

Einfriedigungen
Erlangung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen mit einem die Allgemeinheit begünstigenden Gehrecht sind Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche, zulässig, wenn sie aus einer laub-abwerfenden Hecke bestehen. In diesem Falle ist innerseits das Setzen eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes in gleicher Höhe möglich.

Hinweis:
Die am 03.03.1999 vom Rat der Stadt Kaarst erlassene Gestaltungssatzung nach § 86 BauONRW vom 07.03.95 soll für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“-Büttgen- in Teilen durch separaten Beschluß des Rates der Stadt Kaarst aufgehoben werden!

Hinweis:
Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“-Büttgen- treten mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ für diesen Geltungsbereich ausser Kraft.



Legende

	Wohngebäude		Flurstücksnummer
	Nebengebäude		Eingemessener Baumbestand
	Zahl der Vollgeschosse		Höhe über NN
	Flurstücksgrenze		
	MK Kerngebiet		Mi Geh (G) - Fahr (F) - und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zu Gunsten
	GRZ Grundflächenzahl (GRZ)		a. Allgemeinheit
	geschlossene Bauweise		b. Anlieger
	Baugrenze		c. Versorgungssträger
	Baulinie		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	GH Maximale Gebäudehöhe		GA Carports
	WH Maximale Wandhöhe		CP Carports
	SD Satteldach		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	PD Putzdach		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	FD Flachdach		
	DN Dachneigung		
	Richtung fallende Dachneigung		
	Strassenverkehrsflächen		
	Strassenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsbenutzter Bereich		
	F/R Fuß- und Radweg		
	FP Festplatz		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	Grünflächen		
	Fest- und Spielwiese		
	Parkanlage		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Erhaltung Bäume		
	Anpflanzung Bäume		
	Anpflanzung Sträucher		

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Frank Jeller
Bürgermeister

2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT

Der kartenmäßige Bestand am 01.10.2007 wird als richtig bescheinigt.
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Frank Jeller
Bürgermeister

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluß des PVA vom 15.08.2007 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2007 ersichtlich bekanntgemacht.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

4. VERZICHT AUF DIE BÜRGERBETEILIGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 15.08.2007 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die vorgesehene Bürgerbeteiligung zu verzichten.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 21.12.2007 aufgerufen worden.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2007 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.11.2007 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 19.11.2007 bis einschließlich 21.12.2007 öffentlich ausliegen.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der hiergemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.12.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der ersichtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 07.04.2008 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 **10.04.2008**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Manfred Meuser
Technischer Beigeordneter

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauzustand des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugkorridor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 130,0 m über NN.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserversories Büttgen - Dittsch. Die Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen - Dittsch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

Hinweise

Sollen bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische 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.

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 19520 zu beachten. Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwiese verlegten Gestaltungspflanzung werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Bebauungsplangebiet Nr.60, 1. Änderung "Ortsmitte Vorst" kann (je nach) mit anliegendem Grundwasser gesichtet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zur Zeit gültigen Fassung (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468))

Planzeichenverordnung (PlanVO 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. I S. 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.3.2000 (GV NRW S.256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2005 (GVBI 2005, Nr. 18, S. 341)

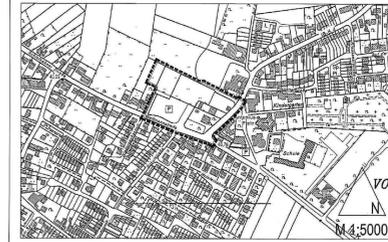
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV.NRW, S. 498 - SGV.NRW.2023)

Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV NRW S.926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (GV NRW S. 463)

Landschaftsgesetz (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S.568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NRW, S. 191)

Bebauungsplan Nr. 60
1. Änderung

"Ortsmitte Vorst" - Büttgen -



kaarst*
* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Büttgen Flur: 31
Maßstab 1 : 500
Stand: 10. Oktober 2007