BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "AN DER FEUERWACHE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

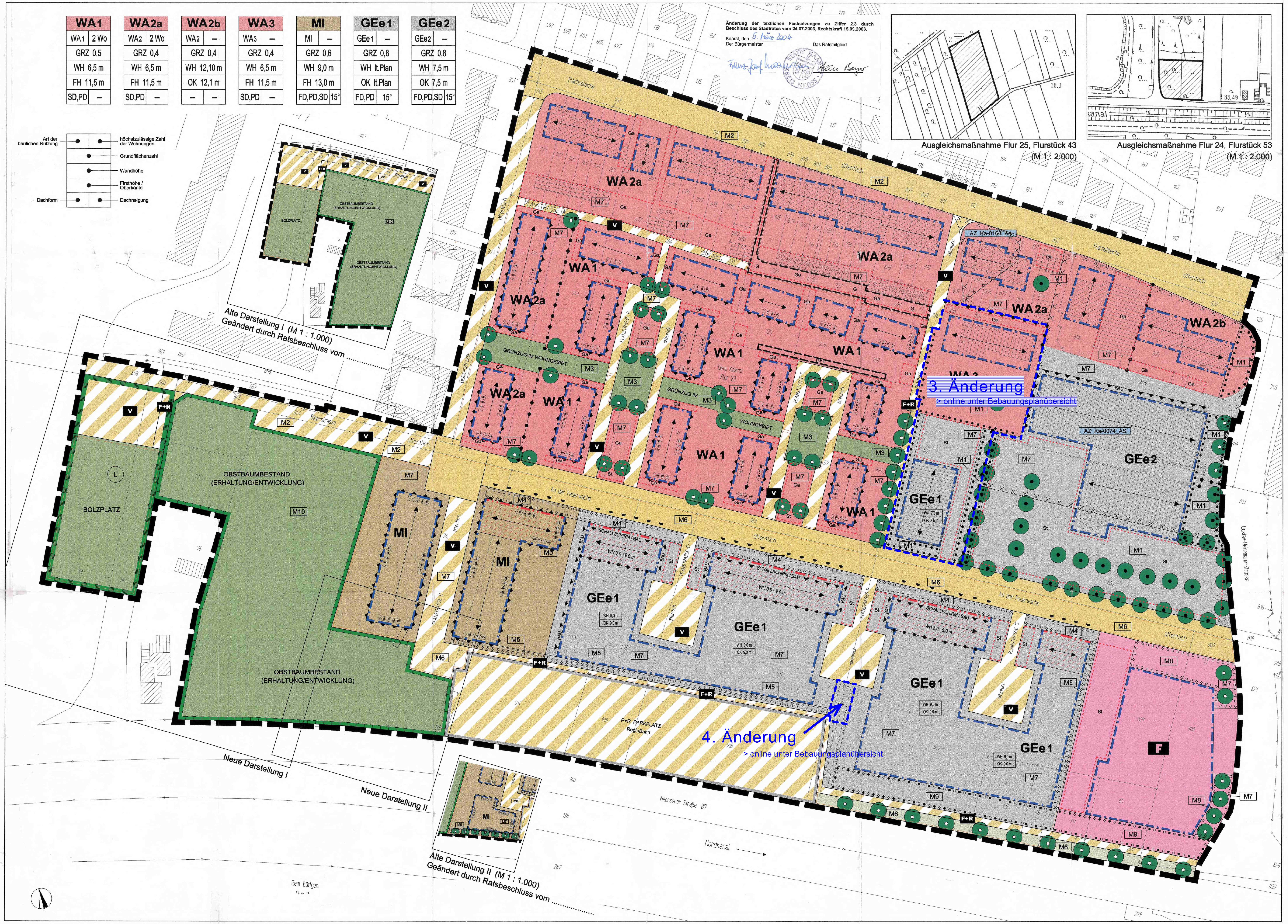
STADT KAARST

WA1		WA2a		WA2b		WA3		MI		GEe1		GEe2	
WA1	2 Wo	WA2	2 Wo	WA2	–	WA3	–	MI	–	GEe1	–	GEe2	–
GRZ 0,5		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,6		GRZ 0,8		GRZ 0,8	
WH 6,5 m		WH 6,5 m		WH 12,10 m		WH 6,5 m		WH 9,0 m		WH lt.Plan		WH 7,5 m	
FH 11,5 m		FH 11,5 m		OK 12,1 m		FH 11,5 m		FH 13,0 m		OK lt.Plan		OK 7,5 m	
SD,PD	–	SD,PD	–	–	–	SD,PD	–	FD,PD,SD	15°	FD,PD	15°	FD,PD,SD	15°

Art der baulichen Nutzung – höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl
Wandhöhe
Firsthöhe / Oberkante
Dachform – Dachneigung

Änderung der textlichen Festsetzungen zu Ziffer 2.3 durch Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2003, Rechtskraft 15.09.2003.

Kaarst, den 5. März 2004
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach BauGB und BauNVO)

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

- WA2a — Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet Nr. 2a (siehe Textliche Festsetzungen)
- MI — Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzungen)
- GEe1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet, Teilgebiet Nr. 1 (siehe Textliche Festsetzungen)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- WH 6,5 m — Wandhöhe in m als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)
- WH 3,0-9,0 m — Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)
- FH 11,5 m — Firsthöhe in m als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)
- OK 12,1 m — Höhe der Oberkante in m als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung Längsachse)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

- Fläche für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
- F — Feuerwache

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsfläche
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegleitgrün

Beschränkungen für Stellplätze und Garagen von Kraftfahrzeugen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- Fläche, auf der Stellplätze und Garagen für Kfz mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie Anhänger dieser Fahrzeuge nicht zulässig sind

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: laut Planeintrag

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

- Fläche / Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen):
- M10 — Erhalten und Entwickeln eines verbrachten Obstbaumbestandes

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

- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (schmale Fläche)
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (breite Fläche)

Zweckbestimmung:
- G — Gehrecht zugunsten der Anlieger
- GF — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- GFL — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- BAU — Schalldämmende Ausführung von Außenbauteilen (siehe Textliche Festsetzungen)
- SCHALLSCHIRM — Herstellen eines geschlossenen Schallschirms (siehe Textliche Festsetzungen)
- Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 im betreffenden Geschoß (EG·1.OG·2.OG·3.OG) (siehe Textliche Festsetzungen)

Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzender Baum

Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen):
- M4 — Pflanzstreifen vor Gebäuden
- M5 — Pflanzen von dichten Gehölzstrukturen
- M6 — Pflanzen von Straßenbäumen
- M7 — Pflanzen von Bäumen auf Grundstücken und in Stellplatzanlagen
- M8 — Pflanzen heimischer und nichtheimischer Laubgehölze

- Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Baum

Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen):
- M1 — Erhalten von Bäumen, Hecken und Gebüschen
- M2 — Erhalten von Straßenbäumen

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung (siehe Textliche Festsetzungen):
- M9 — Erhalten und Entwickeln eines Waldrestbestandes

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- FD, SD, PD — Zulässige Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach
- 15° — Dachneigung in Grad alter Teilung als Höchstmaß

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Planfestgestellte Park- and Ride-Anlage der RegioBahn gemäß Planfeststellungsbeschluß der Bezirksregierung Düsseldorf vom ....
- Landschaftsschutzgebiet gemäss Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt III - Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich

DARSTELLUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Umgrenzung der Flächen, die der Eingriffsregelung i.S.v. § 1a BauGB unterliegen (Hinweis: Der Grünzug im Wohngebiet - M3 - zählt nicht zu diesen Flächen.)
- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- 916 — Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster / Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

KENNZEICHNUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann
- AZ Ka-0074_AS — Aktenzeichen lt. Eintrag in das Altlastenkataster (siehe Begründung)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Alle Zahlenwerte der Legende mit Ausnahme der Kennzeichnung für "Maßnahmen" (M ...) sind Beispiele. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz für den Flughafen Düsseldorf festgesetzten Bauschutzbereichs.

Zum Schutz gegen Fluglärm sollten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w, res gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Schalldämm-Maßen sind von dieser Empfehlung unberührt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV. NW. S. 218, ber. S. 982).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I 1998 S. 2994).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 1994.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Entwurf
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom PLANUNGSBÜRO STADT QUARTIER gefertigt.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister Im Auftrag — Planungsbüro ....

2. Geometrische Eindeutigkeit
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig bescheinigt.
.................., den ....
Die geometrischen Festlegungen des Bebauungsplanes werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister — ÖBVI ....

3. Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 27.1.2000 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter

4. Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.10.1998 in der Zeit vom 19.10.1998 bis einschließlich 30.10.1998.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter

4a. Verzicht auf die Bürgerbeteiligung
~~Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am .... beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den .... Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung: 19.08.1999 aufgefordert worden.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter

5a. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage
~~Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am .... beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den .... Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

6. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2000 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2000 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 20.03.2000 bis einschließlich 26.04.2000 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 07.08.2001
Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter

6a. Erneute öffentliche Auslegung
~~Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am .... die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den .... Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

6b. Eingeschränkte öffentliche Auslegung
~~Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am .... die erneute öffentliche Auslegung beschlossen mit der Einschränkung, daß nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.
Kaarst, den .... Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

7. Eingeschränkte Beteiligung
~~Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom .... geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer und Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kaarst, den .... Der Bürgermeister In Vertretung
(Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

8. Satzungsbeschluß / Inkrafttreten
Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen wurden vom Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 15.06.2000 geprüft.
Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 diesen Plan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.06.2001 ist dieser Plan nach § 10 Abs. 3 BauGB 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 07.08.2001
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

PROJEKT:	Stadt Kaarst Bebauungsplan Nr. 74 "An der Feuerwache" mit integriertem Grünordnungsplan		
PLANINHALT:	Bebauungsplan		
BEARBEITET:	Bäumer	PROJEKT-NR.:	KA03
GEZEICHNET:	Danstedt	PHASE:	Satzungsbeschluss
MASSTAB:	1 : 500	STAND:	2000-06-15

AKTIV BAU AG — WESTWALL 8a 47608 GELDERN, POSTFACH 1947 47599 GELDERN

KA03-BBP_00-06-30_plot.dwg