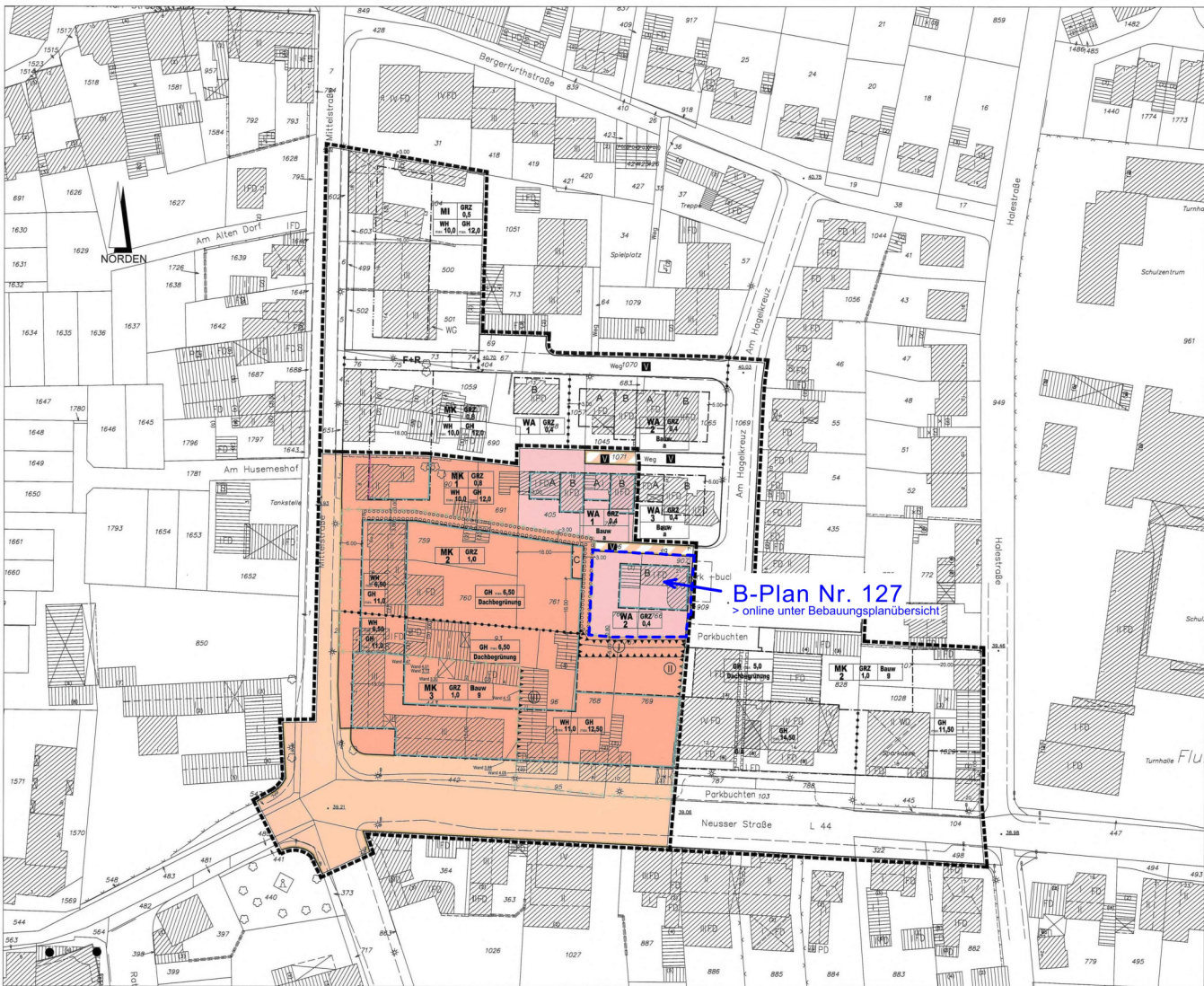




Legende

Bestandsangaben

	Vollgebäude		Punktnummer
	Nebengebäude		Ergründener Baubestand
	Zahl der Vollgeschosse		Höhe über NN
	Punktdaten		

Verkehrsflächen

	Allgemeine Verkehrsfläche		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Mischfläche		Verkehrsflächenbereich
	Kernfläche		Fuß- und Radweg

Grundflächen

	Grundflächenzahl		Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Abweichende Bauweise		Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Geschlossene Bauweise		Mit Gehsteig zu Gunsten der Allgemeinheit zu befestigende Flächen
	Maximale Windhöhe		Grenze des durch den öffentlichen Bereich des Bauplanes
	Maximale Gebäudehöhe		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen
	Baumlinie		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorhaben, die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Ausführung der Schutzmaßnahmen siehe technische Festsetzungen)
	Baugrenze		Wand- und Gebäudehöhen
	Straßenverkehrsflächen		Baufläche: A-WH 4,0 GH 5,0 B-WH 4,0 GH 5,0 C-WH 3,75
	Straßenbegrenzungslinie		

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 BauVO)

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Grünanlagen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauVO) unzulässig.

1.2. Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 8 BauVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO) unzulässig.

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauVO fallen, unzulässig.

In den als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauVO fallen, nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Anzahl der Wohnungen darf jedoch nicht mehr als 10 je Grundstück betragen.

1.3. Nichtzulassung von bestimmten Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauVO)

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Gewerbe- und gewerbliche Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe und gewerbliche Betriebe als Untereinheit der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauVO) ausgeschlossen.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Windhöhen (WH max.) oder der max. Gebäudehöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebäude in den Baufeldern A sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 5,0 m und einer maximalen Windhöhe (WH max.) von 4,0 m zu errichten. Gebäude in den Baufeldern B sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 6,0 m und einer maximalen Windhöhe (WH max.) von 5,5 m zu errichten.

Kerngebiet (MK)

Gebäude in der Baufeld C sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 3,75 m zu errichten.

Unter Baupunkt für die maximale Wind- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Einbauten) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes (Höhe) zu verstehen. Die Ausbauten sind bei dem Straßenbauamt/Stadt Kaarst/Bereich Tiefbau/Baubehör (in Erfahrung zu bringen).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO)

In den mit „a“ gekennzeichneten Baugeländen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In den mit WA 1 festgesetzten Baugeländen wird eine einseitige Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Sonst darf an der südlichen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandslinien herangebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen müssen die Abstandslinien einzuhalten.

4. Überbauungen Grundstücksflächen - Überschneidung von Baugrenzen und Baugeländen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauVO)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauVO festgesetzten Baugeländen ist ein Überschneiden der rückwärtigen, gemeinsamen Baugrenzen, Baufeldern bis zu einer maximalen Tiefe von 10 m für eingeschossige Anbauten wie z.B. Veranda, Terrassen, Veranda, etc. zulässig, wenn die festgesetzte Mischgrenze der Grundstücksgrenze (GRZ) nach § 19 BauVO (einschließlich der Versenkungs-GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauVO nicht überschritten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf maximal 3,0 m Gebäudehöhe über Terrain begrenzt.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO in der Summe bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m je Baugrundstück, jedoch nur in den rückwärtigen Grundstücksflächen, zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellkuppen. Die festgesetzte GRZ einschließlich der Versenkungs-GRZ nach § 19 Abs. 4 BauVO ist dabei einzuhalten.

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Abstellplätze für Mülltonnen. Diese sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

Gemäß dem vorliegenden schallschützenden Gutachten sind im Baugenehmigungsverfahren alle im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. In diesem schallschützenden Gutachten sind die im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind durch den TGA-Planer nachzuweisen. Darüber hinaus sind die im Lageplan vorgegebenen Maßnahmen auf dem Dach umzusetzen.

An den mit I, II und III gekennzeichneten Flächen sind die folgenden entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten alle Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Sie sind im Regelfall mit einer räumlichen Ziffer „L-III“ in Verbindung mit dem mit „L-III“ gekennzeichneten Maßstab zu verstehen.

An der mit I gekennzeichneten Fläche (nordliche Baugrenze in VEP) sind Carports mit extensiver Dachbegrünung, geschlossener Rückwand und einer Mindesthöhe von 2,5 m oder einer maximalen Höhe von 2,8 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten.

An der mit II gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallschuttbereich mit einer Höhe von 3,7 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten (nordöstliche Grundstücksgrenze in VEP).

An der mit III gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene 3 m hohe Wand (im Bereich zur Einfahrt des Hauses Neusser Straße 4) als Schallschutz zu erhalten. Sollte diese Wand bzw. Teile der Wand bei der Errichtung des Nahversorgungsmarktes abgebrochen werden, ist diese zu ergänzen oder neu als Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallschuttbereich mit einer Mindesthöhe von 3,5 m zu errichten.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nördlich und westlich vom Einkaufsmarkt ein Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Dieser an das Gebäude angrenzende Pflanzstreifen ist im Abstand von jeweils 5 m mit Pyramiden-Hainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiate', Solitär-Weißdorn (Eucalyptus 300-400 cm Höhe) zu bepflanzen. Die Bäume sind einzeln und mit einem Kanarienschutzbereich zu versehen. In den Gebäudeteilen sind an den Gebäudeteilen ebenfalls in einem Abstand von je 6 m Kleinflehen (Höhe 8 m) anzupflanzen. Im Norden mit Immergrün-Gebast (Lonicera henryi) und im Osten mit Wildem Wein (Parthenocarpus cuneifolia) zu bepflanzen. Zur Bepflanzung der Pflanzen in der Anwachphase und in Trockenperioden ist im Pflanzstreifen eine Bewässerungs-Einrichtung zu installieren.

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzte Baufäche (Flächtschutzbereich des Einkaufsmarktes) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll mit einer extensiven Dachbegrünung ausgefüllt werden.

8. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Bauordnung NRW i.BauNRW)

8.1. Straßeneinseitige Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche, zulässig, wenn sie aus einer Laubbewurdenen Hecke bestehen. In diesem Falle ist innerhalb des Sechsen eines Maschenrahms oder Stützgerüsts in gleicher Höhe zulässig.

8.2. Stützgerüste für Mülltonnen und deren Gestaltung

Im gesamten Plangebiet sind Abstellplätze für Mülltonnen durch (begründete) bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung der umliegenden Fläche zu errichten.

Kerngebiet (MK)

In der als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauVO festgesetzten Baugeländen sind Abstellplätze für Mülltonnen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Vorhabenbezuges des Vorhabenbezuges des Vorhabenbezuges (Vorhabenbezugsgebiet) gemäß § 12 Landesbauordnung NRW, die zum 1. Januar 2020 in Kraft tritt.

Hinweise

Sollten bei Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes erdgeschichtliche Bodenverhältnisse entstehen, so sind diese dem Plan. Art für Bodenverhältnisse Bonn, bzw. der Urdaten der Bundes- und Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Landesbauordnung NRW - nachzusehen.

Für den Baubestand in Plangebiet ist die Setzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Planung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen.

Vor jeder jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der OK 1992 zu beachten. Bäume die in einer Entfernung von nur 25 Meter von der in der Mitte der Vorhangs verlaufenden Gemarkung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Vorhabenbezogenen Bauplan Nr. 99 A mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Neusser Straße / Mittelstraße - Kaarst - kann (eventuell) mit anliegenden Grundbesitzern vereinbart werden.

Angeben zum Grundbesitz und zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landeamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundbesitz - auf dem Drap 25, 40221 Düsseldorf erfolgt werden.

Rechtsgrundlagen

BAUGEBETZUG (BaUGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GHDG) vom 22.08.08 (BGBl. I S. 2886) - BGBl. II S. 213-1

BAUINZUGVERORDNUNG (BaUINZUG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GHDG) vom 22.08.08 (BGBl. I S. 2886) - BGBl. II S. 213-1

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.2003 (GV NRW S. 285) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 844) - GV NRW 2002

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BaONRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.2003 (GV NRW S. 285) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 844) - GV NRW 2002

GENEHEHMIGUNGSORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GV NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.04 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neufassung der allgemeinen Kommunalverordnungen mit dem Europäischen vom 24.08.08 (GV NRW S. 844) - GV NRW 2002

LANDWASSERGESETZ (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.05 (GV NRW S. 1026) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.02.07 (GV NRW S. 228) - GV NRW 791

LANDSCHAFTSGESETZ (LGS)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2003 (GV NRW S. 988) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.03.07 (GV NRW S. 228) - GV NRW 791

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 A

mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Neusser Straße / Mittelstraße" - Kaarst

*** Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung**

Gemarkung: Kaarst

Flur: 7

Maßstab 1 : 500

Stand: 17. Dezember 2009

1. ENTWURF

Der Entwurf des Planes wurde vom Beirat 01 genehmigt.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

2. GEOMETRISCHE EINDUTIKHEIT

Der geometrische Bestand am 05.06.2009 wird als richtig beschreiben.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 12a BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 24.08.2010 aufgestellt worden.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

4. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.10.2008 in der Zeit vom 17.10.2008 bis einschließlich 11.11.2008.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

5. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 24.11.2008 aufgerufen worden.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 24.08.2009 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.08.2009 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

8. ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in seiner Sitzung am 16.10.2008 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen hat der Beirat in seiner Sitzung am 16.10.2008 die öffentlichen Beteiligungen mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 19 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.

Kaarst, den 21.06.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat

10. BEKANNTMACHUNG

Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 02.07.2010 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Baufeld, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Offenlegung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 02.07.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
Beirat