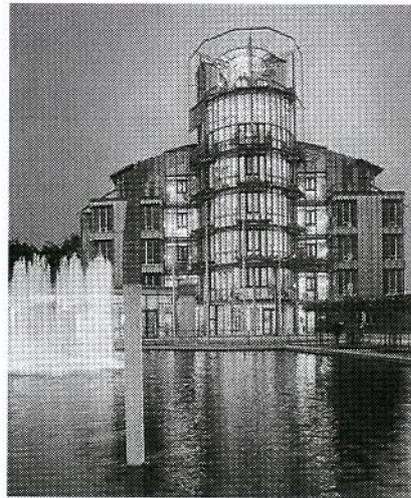


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 4 – 2. Änderung, - - Büttgen -

<b>Nr.</b>	4
<b>Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO</b>	vom Stein Straße – 2. Änderung 1968
<b>Rechtskraft</b>	30. 01. 1975

2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4, Blatt 1 Büttgen  
" Baugebiet vom-Stein-Straße "

Begründung:

Die Aufstellung dieses Änderungsplanes, <sup>\*/</sup> um die Bebauung der derzeitigen Bauweise anzupassen und die vereinfachten Änderungen in einen Bebauungsplan einzubeziehen. <sup>\*/</sup>erfolgt

Das Plangebiet beinhaltet die Bebauung an der vom-Stein-Straße, Goethestraße, Heinestraße und am Postweg.

Es wird begrenzt durch die Bundesbahnstrecke Neuss-Mönchengladbach, die Parzelle 599, Teile der Parzellen 600, 594, 593, 583, 582 und 628, die Parzellen 568 und 567 der Flur 24 Gemarkung Büttgen, die vom-Stein-Straße, die Goethestraße, den Postweg und die Parzelle 191 der Flur 14 Gemarkung Büttgen.

Die genaue Plangebietsgrenze ist im 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet.

Die Erschließung des oben bezeichneten Bereiches ist bis auf die Herstellung eines Teilstückes des Postweges bereits erfolgt. Die einzelnen Baugrundstücke sind parzelliert.

Dieser Änderungsplan besteht aus 1 Einzelplan und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Ziffer 5 der Baunutzungsverordnung Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Die Überdachung von Schwimmbädern außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 3,00 m über dem festgelegten Erdgeschoßboden kann erfolgen, wenn alle angrenzenden Nachbarn hierzu die Zustimmung erteilt haben. Nebenanlagen, die entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen erforderlich sind, sind grundsätzlich zulässig.

2. Im Teilgebiet A sind die in § 4 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen zulässig, jedoch nicht Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Kleintierställe.

3. Hinsichtlich der Baugestaltung wird aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG des § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG <sup>xx</sup> und des § 10j BauO NW folgendes festgesetzt: <sup>xx vom 29.11.60 (GV NW S.433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.70 (GV NW S.299)</sup>

Dachneigung Baugebiet A	30°	-	50°
B; E; H; K; L; M; P; <del>X</del>	22°	-	27°
C; D; F, Q	0		

4. Im Teilgebiet P wird die Anlage von Dachgauben nicht zugelassen.

5. Im Teilgebiet Q ist ein Ausbau des Dachgeschosses nicht zugelassen.

6. Die Vorgartenoberflächen müssen eine Steigung von 2% erhalten. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 20 cm über dem höchsten Punkt des Vorgartens liegen. Die lichten Höhen der Geschosse dürfen nicht mehr als 3,00 m betragen. Antennen und Maste, sowie aus der Fläche hervorspringende Werbeanlagen sind dort unzulässig, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus gesehen werden können.

Kellergaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht zugelassen. Bei Garagen dürfen die Garagentore nicht näher als 6,00 m an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt werden. Die in den §§ 1 und 12 TWI ausgewiesene Benutzung von Verkehrswegen und Privateigentum wird nicht eingeschränkt.

Dem RWE kann auf Antrag die Ausnahme zur Aufstellung von Masten erteilt werden.

GEÄNDERT AUF GRUND DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS DES RATS-BESCHLUSSES VOM 25.9.73

BÜTTGEN, DEN 26.9.73

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Büttgen vom 27.2.1973 erneut aufgestellt worden.

Büttgen, den 28.2.1973

Der Rat der Gemeinde:

*Huber*  
Bürgermeister

*Rosenberg*  
Ratsmitglied

Der Gemeindedirektor:  
i. V. Vertretung

*Weller*

---

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.6.73 hat dieser Plan mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 27.6.73 bis 27.7.1973 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Büttgen, den 30.7.1973

Der Gemeindedirektor

---

Der Rat der Gemeinde Büttgen hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i. V. mit § 20 GO NW am 25.9.1973 als Satzung beschlossen.

Büttgen, den 26.9.1973

Der Rat der Gemeinde:

*Huber*  
Bürgermeister

*Wahmeyer*  
Ratsmitglied

Der Gemeindedirektor:

---

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 16.12.1974

Der Regierungspräsident:

(L.S.)

I.A.

gez. Neumann

---

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 16.12.74 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 30.1.75 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kaarst  
Büttgen, den 10.7.1975

Gemeindedirektor