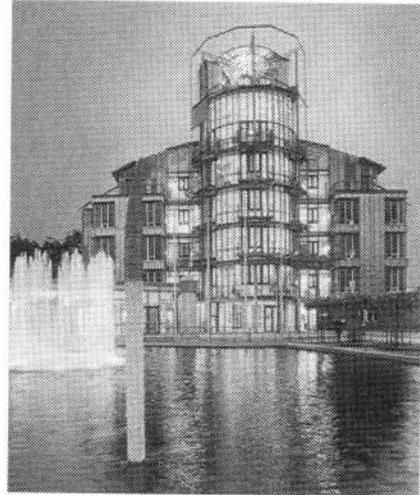


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 34, -Büttgen-

<b>Nr.</b>	34
<b>Bezeichnung/ Lage</b>	Birkhofstraße
<b>zugehörige BauNVO</b>	1968
<b>Rechtskraft</b>	18. 05. 1974

34

Begründung: ( gehört nicht zum Bebauungsplan )

BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

Das Plangebiet, das durch die Birkhofstraße, die Parzellen 409/81; 408/81; 407/81; 341/81; 326/82; 327/82; 328/82, 414/81; 455; 411/81; 331/81; 322/81; 350/81; 354/81; 360/81; 359/81; 386/81, der Flur 16 Gemarkung Büttgen, die Gladbacher Straße und den Bebauungsplan Nr. 33 an der Kohlscheune, umschlossen wird, soll in Planung und Verwirklichung durch die rechtlichen Möglichkeiten des BBauG gesichert werden.

Die Erschließungskosten für dieses Plangebiet werden mit 350.000,-- DM angenommen. ( 56 WE zu je 6.000,- DM) Diese werden zu 90% durch die Anliegerbeiträge gedeckt.

Die einzelnen Baugrundstücke müssen noch parzelliert werden. Es bedarf zur vollen Durchführung der Planung noch einer oder mehrerer Baulandumlegungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Einzelplan und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Ziffer 5 der BauNutzungsVO<sup>in der Fassung vom 22.11.68</sup> Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Ziffer 1 der BauNutzungsVO<sup>in der Fassung vom 22.11.68</sup> ausgeschlossen.

§ 1 BauAVO

2. Gemäß § 31 BBauG werden die Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen, die in dem § 4 Ziffer 3 BaunutzungsVO beschrieben sind, jedoch nicht Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Kleintierställe. ~~In den Teilgebieten GG, GG, HH, EE, FF, wird die Errichtung von Kleintierställen zugelassen.~~ Im Teilgebiet " F " wird die Ausnahme gem. § 4 (3) Ziff. 6 (Tankstellen) BauNVO zugelassen.

3. Hinsichtlich der Baugestaltung wird aufgrund des § 9 Absatz 2 BBauG des § 4 der Ersten DurchführungsVO zum BBauG und des § 103 BauO NW folgendes festgesetzt: <sup>XX in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.70 (GV. NW. 1970, S. 249)</sup>

<sup>XXX in der Fassung vom 27.1.1970</sup>

~~Wird die Summe der erforderlichen Abstandsflächen gem. § 8 (BauO NW) durch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeengt und reicht die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nicht aus, so ist die Eintragung einer Baulast erforderlich.~~

Die Grundstücksflächen zwischen Baulinien bzw. Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sollen mit 50 cm hohen immergrünen Hecken eingefriedigt und als Rasenflächen mit niederem Bewuchs angelegt werden.

Dachdeckungsmaterial dunkler Ziegel. (dunkler Baustoff)

Aussenwände Ziegelrohbau (möglichst).

Fenster weiß.

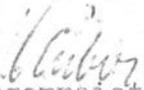
Die Vorgärtenoberflächen müssen eine Steigung von 2% erhalten. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 20 cm über dem höchsten Punkt des Vorgartens liegen. Die lichten Höhen der Geschosse dürfen nicht mehr als 3,00 m betragen. Antennen und Maste, sowie aus der Fläche hervorspringende Werbeanlagen sind dort unzulässig, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus gesehen werden können. Ausnahmsweise kann auf Antrag des RWE die Errichtung von Masten gestattet werden. Kellergaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht zugelassen. Bei Garagen, die nach dem Landesrecht möglich sind, muß vor den Garagentoren eine Freifläche von min. 6,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein.

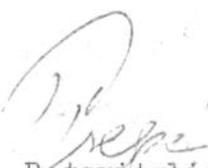
~~Die im § 1 Telegraphenweggesetz (TWG) ausgewiesene Benutzung von Verkehrswegen wird nicht eingeschränkt, ebenfalls wird die Benutzung von Privateigentum~~

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Büttgen vom 9.12.1968 aufgestellt worden.

Büttgen, den 30.12.1968

Der Rat der Gemeinde:

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied



Der Gemeindedirektor:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.1.1969 hat dieser Plan mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 24.1.1969 bis 24.2.1969 öffentlich ausgelegen.



Büttgen, den 25.2.1969

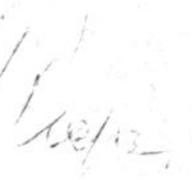
Der Gemeindedirektor:

Der Rat der Gemeinde Büttgen hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i.V. mit §§ 4 und 28 GQ NW am 8.7.1969 als Satzung beschlossen.

Büttgen, den 9.7.1969

Der Rat der Gemeinde:

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied



Der Gemeindedirektor:

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

Düsseldorf, den 15.3.1974



Der Regierungspräsident:

I.A.

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 15.3.1974 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 18.5.1974 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Büttgen, den 20.5.1974

Gemeindedirektor