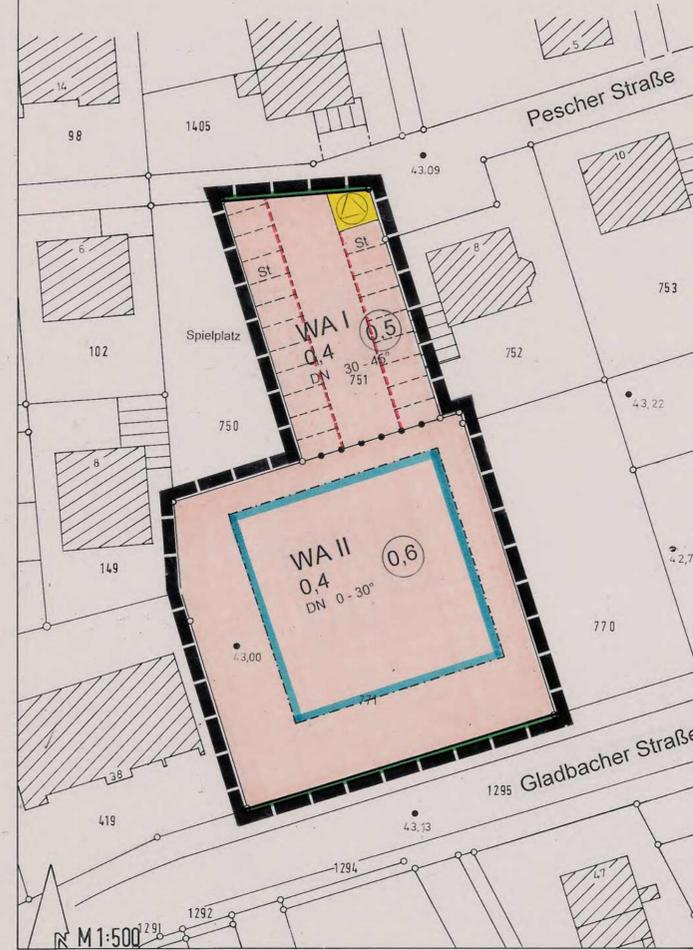
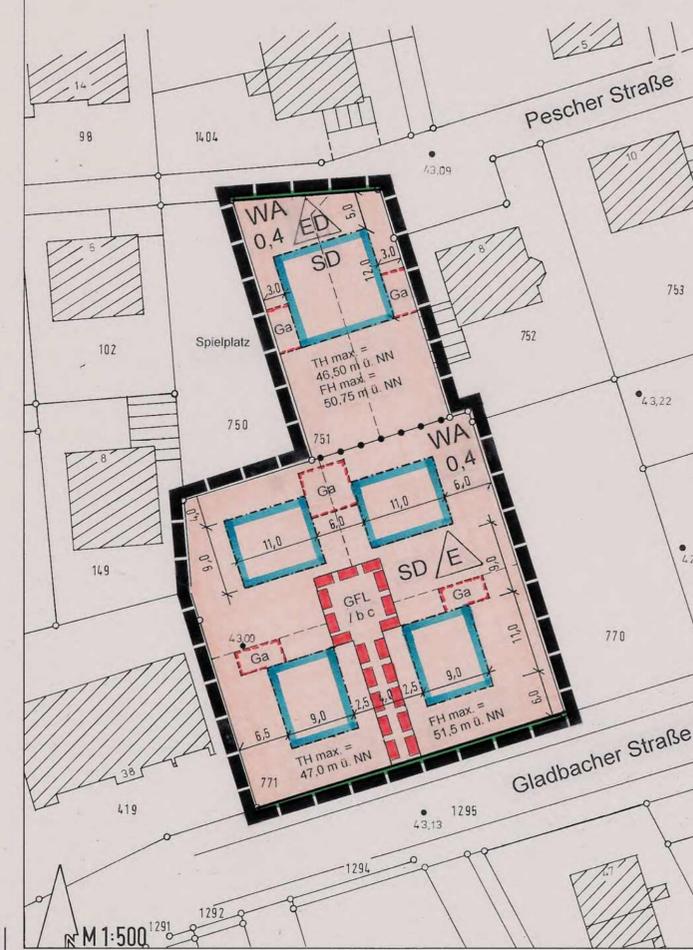


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

	Wohngebäude		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung
	Nebengebäude		Ga Garage
	Flurstücksgrenze		St Stellplätze
751	Flurstücksnummer		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Allgemeines Wohngebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten b - Anlieger c - Versorgungsträger
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)		Fläche für Versorgungsanlage
0.6	Geschossflächenzahl (GFZ)		DN 30° - 45° Dachneigung
	Baugrenze		FH Firsthöhe
	nur Einzelhäuser zulässig		TH Traufhöhe
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Straßenbegrenzungslinie
	Plangebietsgrenze		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO)**
Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a**
Auf jedem Grundstück ist wahlweise eine Hainbuche, 1 Vogelbeere, 1 Traubenkirsche oder 1 Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgröße: 12 - 14 cm Stammumfang
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)**
Das Niederschlagswasser ist entsprechend LWG § 51a in dem Wohngebiet auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.
- Begrenzung der Wohneinheiten**
Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten pro Haus beschränkt

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Blatt 1 "Birkhofstraße" -Büttgen- umfasst die beiden Flurstücke 751 und 771, Flur 17, Gemarkung Büttgen. Die beiden Flurstücke liegen zwischen der Pescher Straße und der Gladbacher Straße in Büttgen.

Der zur Zeit dort gültige Bebauungsplan Nr. 34 Blatt 1 "Birkhofstraße" sieht für diesen Bereich WA II, GRZ 0,4, GFZ 0,6 bei einer Dachneigung von 0 bis 30° mit dem Zusatz Tankstelle mit einer Stellplatzanlage an der Pescher Straße fest.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass eine Tankstelle mit Stellplatzanlage in diesem Gebiet nicht mehr erforderlich ist. Wenn auch die Gladbacher Straße eine Haupterschließungsstraße in Büttgen ist, so ist die Entwicklung des Plangebietes zu einer überwiegenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung gegangen. Die Gebäude sind entweder als Reihenhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser entstanden. Dem wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Blatt 1 Rechnung getragen.

An der Pescher Straße wird eine Baufläche festgesetzt, die eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht. An der Gladbacher Straße werden die Bauflächen für vier Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen sind entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Pescher Straße und die Gladbacher Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Nach § 51 LWG sollen die Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern, verrieseln oder genutzt werden. Wie der Ausschnitt aus der entsprechenden Bodenkarte zeigt, ist dies grundsätzlich möglich. Ein grundstücksbezogener Nachweis ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da der Eingriff durch die Bebauung nach 1. Änderung wesentlich geringer ist, als nach dem z.zt. gültigen Baurecht.

Die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich treten mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes 34 Blatt 1 außer Kraft.

Auszug aus der Bodenkarte



VERFAHRENSVERMERKE

- Entwurf**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtverwaltung Kaarst-Planungsamt gefertigt
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung
- Geometrische Eindeutigkeit**
Der katastermäßige Bestand am 17.02.99 sowie die geometrische Festlegung der geänderten städtebaulichen Planungswerten als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung
- Aufstellungsbeschluss**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kaarst vom 15.12.94 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.95 ortsüblich bekanntgemacht. Eine Gebietsreduzierung erfolgte in der Sitzung des Rates am 12.10.95.
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung
- Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.04.95 in der Zeit vom 08.05.95 bis einschließlich 22.05.95.
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 11.12.97 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung
- Öffentliche Auslegung**
a. Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.97 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.01.98 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 02.02.98 bis einschließlich 26.03.98 sowie vom 02.06.98 bis einschließlich 10.07.98 öffentlich ausgelegt.
b. Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.98 die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung nur zu den geänderten Höhen Anregungen vorbringen zu können, beschlossen.
Kaarst, den 17.02.99
Der Stadtdirektor
In Vertretung

7. Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 10.12.98 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 29.12.98 ist dieser Bebauungsplan 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 17.02.99
Der Bürgermeister

HINWEISE

- Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische 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 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Büttgen-Driesch.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 20.12.96 (BGBl. I S. 2049)
und Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV NW S. 124)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 248) (SGV NW 77)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 34 BLATT 1

1. ÄNDERUNG 'BIRKHOFSTRASSE'

. AUSFERTIGUNG

BÜTTGEN STADT KAARST