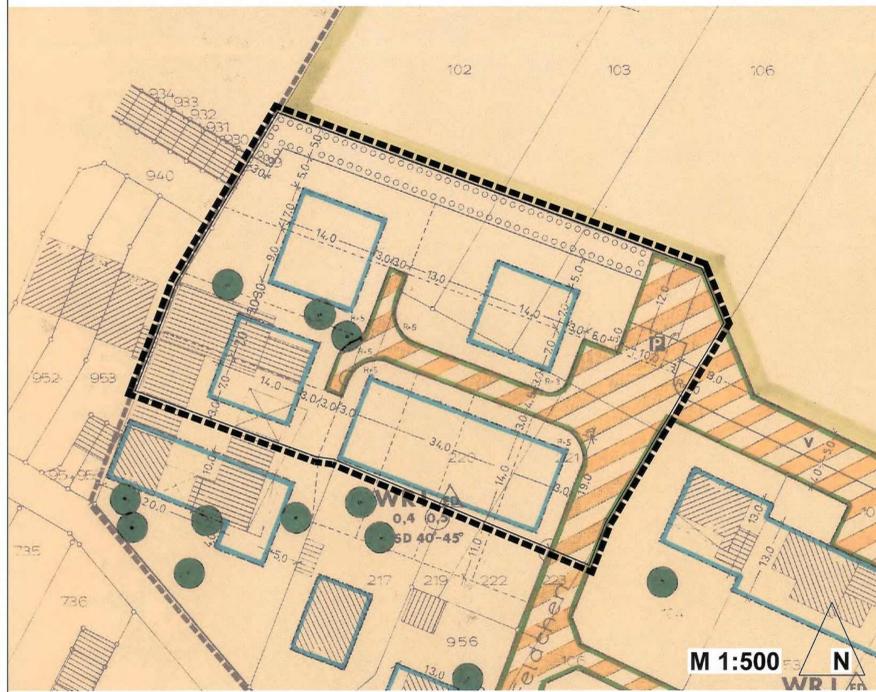


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauVVO)	— Straßenbegrenzungslinie
I Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17, 19 BauVVO)	— Straßenverkehrsfläche
0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauVVO)	— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Ausbau)
0,3 Geschosflächenzahl (§§ 16, 17, 20 BauVVO)	— Öffentlicher Parkplatz
— Baugrenze (§ 23 BauVVO)	— Verkehrsgrün
ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauVVO)	— Erhaltung von Einzelbäumen
SD 40°-45° Satteldach, Dachneigung (§ 81 BauVVO)	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Zum Feldchen“ -Büttgen- ist seit dem 10.06.1991 rechtskräftig.

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist ein Umlegungsverfahren durchgeführt worden. Dabei konnten einige Punkte nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Der westliche Bereich der Erschließungsstraße ist anders ausgebaut worden. Auch die beiden festgesetzten Baufenster nördlich und südlich dieser Erschließungsstraße sind nicht nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes ausgenutzt worden. Südlich der Erschließungsstraße war ein Baufenster für eine Reihenhausbebauung mit vier WE geplant, nördlich war ein Doppelhaus möglich.

Inzwischen ist im südlichen Bereich ein Doppelhaus und im nördlichen zwei freistehende Gebäude realisiert worden. Insgesamt gesehen bleibt die jetzt ausgenutzte überbaubare Fläche hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück.

Das südliche Teilstück des 3,0 m breiten Weges ist um 10,0 m länger ausgebaut worden. Im Bereich des westlichen Abzweiges ist die Verkehrsfläche um ca.60 qm verringert worden. Diese Fläche wird als Freifläche eines Grundstückes genutzt.

Im nördlichen Bereich ist ein Streifen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingerünung festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 1. vereinfachten Änderung aufgehoben und diese wird künftig als WA Fläche festgesetzt, da mit dem angrenzenden Bebauungsplan eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen mit großzügigen und damit ökologisch wertvolleren Grünbereichen geplant ist.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung sollte in den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 70 „Thüringenstraße“ aufgenommen werden. Damit sollte die planungsrechtliche Grundlage für die geänderte Bebauung geschaffen werden. Da dieser Bebauungsplan aber schon seit einiger Zeit nicht mehr in der 1. Priorität steht, ist die 1. vereinfachte Änderung erforderlich geworden da sie die Grundlage für die Abrechnung der Erschließungsmaßnahme „Zum Feldchen“ ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind wird diese Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den **12.07.10**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Bruno Nelles
Bruno Nelles
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand wurde aus der amtlichen Katasterkarte am

10.12.09 übernommen.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den **12.07.10**
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Bruno Nelles
Bruno Nelles
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom **27.01.10** aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.03.10** ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den **12.07.10**
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
Manfred Meuter
Technischer Beigeordneter

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am **27.01.10** beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am **27.01.10** die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **13.03.10** hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom **22.03.10** bis einschließlich **30.04.10** öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den **12.07.10**
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
Manfred Meuter
Technischer Beigeordneter

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am **08.07.10** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den **12.07.10**

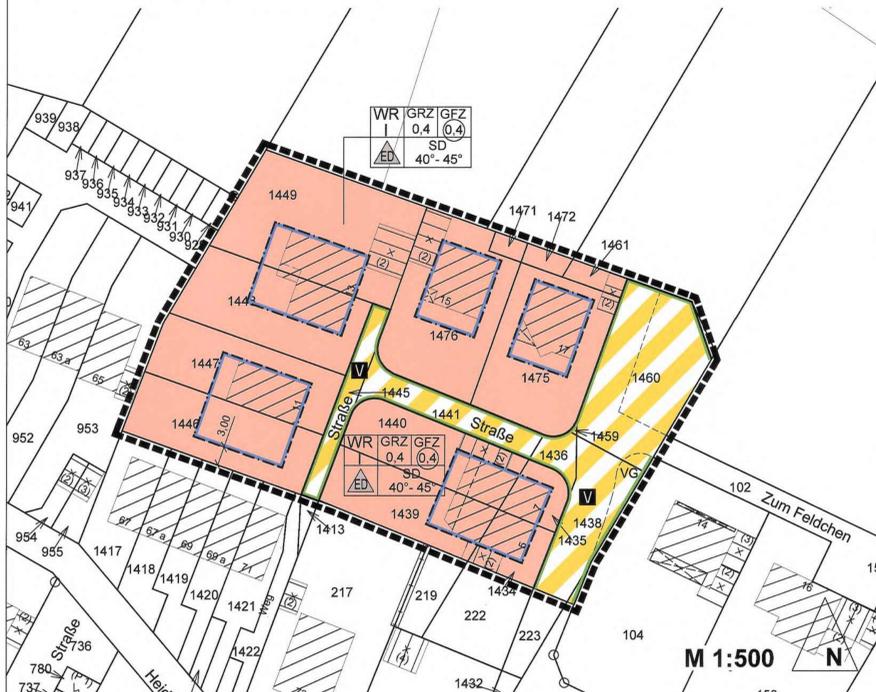
Der Bürgermeister
Frank-Joachim Luoma
Das Ratsmitglied
Ellen Berger

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am **20.11.10** ist dieser Plan 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 **22.11.10**
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
Manfred Meuter
Technischer Beigeordneter

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

WR Reine Wohngebiete	— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
I Zahl der Vollgeschosse	— Verkehrsberuhigter Bereich
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	— Baugrenze
SD 40°-45° Satteldach, Dachneigung	— Verkehrsgrün
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	— Straßenbegrenzungslinie
GEZ 0,3 Geschosflächenzahl	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz - ErbStRG) vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018) - BGBl. III S. 213-1

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 468)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)
vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213-146)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644) - SGV NRW 232 -

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Zusammenlegung der allgemeinen Kommunalwahlen mit den Europawahlen vom 24.06.08 (GV NRW S. 514) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.07 (GV NRW S. 708) - SGV NRW 77 -

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.07 (GV NRW S. 226) - SGV NRW 791 -

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugssektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes -- Büttgen -- Driesch.

HINWEISE

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

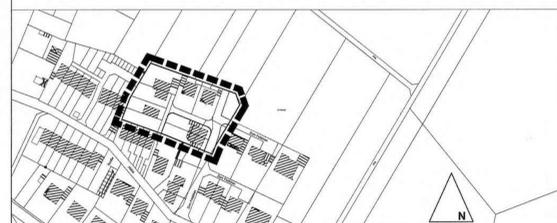
Im Bebauungsplangebiet Nr. 43 „Zum Feldchen“ -Büttgen-. Vereinfachte Änderung kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB standortgerechte Bäume und Sträucher im Pflanzabstand von 1 x 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zur Verwendung kommenden Bäume dürfen eine Höhe von 1,80 m, die Sträucher eine Höhe von 1,20 m nicht unterschreiten.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 43

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"ZUM FELDCHEN"
GEMARKUNG BÜTTGEN

Flur: 4, 31

Stand: 12.03.2010

kaarst*