

Textliche Festsetzungen

- Ausnahmsweise Zulassung bestimmter Arten zulässiger Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.
- Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Zulässigkeitsregelung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 47 BauNVO notwendigen Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur in Tiefgaragen bzw. Kellergaragen zulässig.
- Regelung von Unterflurgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer ausreichenden Bodensubstratschicht zu bedecken und zu begrünen.
- Versiegelungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis maximal 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nach § 23 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise im Bereich der Gebäudebünde transparente Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Treppenhäuser oder Wintergärten bis zu maximal 2/3 der Gebäudebreite und maximal 3 m außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Überschreitung der überbaubaren Flächen durch untergeordnete Gebäudeteile (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Nach § 23 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise im Bereich der Gebäudebünde transparente Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Treppenhäuser oder Wintergärten bis zu maximal 2/3 der Gebäudebreite und maximal 3 m außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind gemäß schallschutztechnischen Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wand) zu errichten.
Die Außenbauteile der lärmempfindlichen schutzbedingten Gebäude sind an den im Plan gekennzeichneten Bereichen aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen (siehe sonstige Planzeichnungen/Legende).
Empfehlung:
Alle Gebäude sind gegen Fluglärm mit R_{w,ges} = 35 dB zu schützen.

Bestandsangaben

- Wohnfläche
- Wohnfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurgröße
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Eingetragener Baubestand
- Kanal

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

- | | | | |
|----|------------------------|----|--|
| WS | Kleinwohnungsbau | GE | Gewerbegebiet |
| WR | Reines Wohngebiet | GI | Industriegebiet |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | SO | Sondergebiete, die der Erholung dienen |
| WB | Besonderes Wohngebiet | SO | Sonstige Sondergebiete |
| MD | Mischgebiet | | |
| MI | Mischgebiet | | |
| MK | Kerngebiet | | |

Maß der baulichen Nutzung

- | | | | |
|-----|------------------------------|----|-----------|
| I | als Höchstgrenze | TH | Traufhöhe |
| I-B | als Mindest- u. Höchstgrenze | PH | Firsthöhe |
| Q | Grundflächezahl (GZ) | OK | Oberkante |
| Q1 | Geschossflächenzahl (GFZ) | | |
| Q2 | Geschossflächenzahl (GFZ) | | |

Bauweise · Baulinie · Baugrenze

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeindeflächen
- Öffentl. Verwaltungen
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich/Fußweg
- Verkehrsberechtigter Bereich
- Rohweg
- Straßenrinn
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung
- Elektrizität (Transformator)
- Gas
- Wasser
- Abwasser

Grünflächen · Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz: Kategorie B gem. BDF d. Innenministers vom 31.07.78 und 27.08.78 - WZ-90/11
- Friedhof
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Planbegrenzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsnetz (L)
- Zu Gunsten
- hohr
- b. Keller
- c. Versorgungsträger
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Wegung von Flächen bei Bindung für Bauflächen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Wegung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Planzeichnung der Flächen für Bauflächen-Beziehungen
- Schallschutz
- In L: GZ
- R_w = 30 dB
- R_w = 35 dB
- In EG
- R_w = R_w (1.0G + 5 dB)
- In DG
- R_w = R_w (1.0G + 5 dB)
- R_w = 30 dB
- Legende

Festsetzungen nach BauONW

- FD
- SD
- RD
- WD
- LS
- Flachdach
- Satteldach
- Pultdach
- Waldach
- Dachneigung
- Einrichtung

Nachrichtliche Übernahme

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bauzonenbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrs-gesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserverkes Driech.

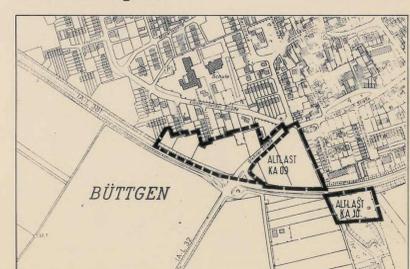
Hinweise

- Sollten bei Bodenbearbeitungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der unteren Denkmalsbehörde «Stadt Kaarst» nach §§ 13 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
- Für den Baubestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baubestandes 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.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu dem Altlastflächen KA 09 und KA 10 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Nebenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Tiefe Baugruben sind ausreichend zu belüften, da erhöhte CO₂-werte in der Bodenluft festgestellt wurden.
 - Bei Erarbeiten ist eine gutachterliche Begleitung durch fachlich qualifiziertes Personal erforderlich.
 - Auflässigkeiten während der Bauausführungen sind dem Amt für Abfallwirtschaft umgehend anzuzeigen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Begünstigte aus dem Gehrecht ist die Stadt Kaarst (vertreten durch den Stadtdirektor).
Begünstigte aus den Fahr- und Leitungsrechten sind die Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 535, 536 und 1239 aus Flur 15, Gemarkung Büttgen sowie die nachfolgend genannten Ver- und Entsorgungsträger:
 - NGW (Niederrheinische Gas- und Wasserwerke) / Gas
 - Kreiswasserwerke Grevenbroich / Wasser
 - EWB (Eheinisch-Westfälischer Elektrizitätswerk / Strom
 - Post Telekom / Telefon
 - Stadt Kaarst / Abwasserkanäle

Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI. I S. 2253)
- zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBI. I S. 466)
- WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZ (WohnbErlG)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung nichtrechtlicher Vorschriften i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.90 (BGBI. I S. 926)
- zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBI. I S. 466)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBI. I S. 132)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBI. I Nr. 3 v. 22.01.91)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauOrdn)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475),
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV NW S. 124)

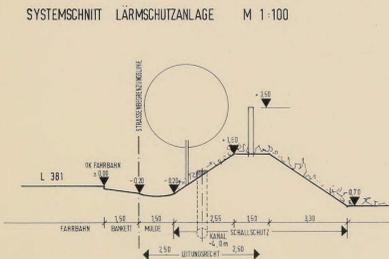
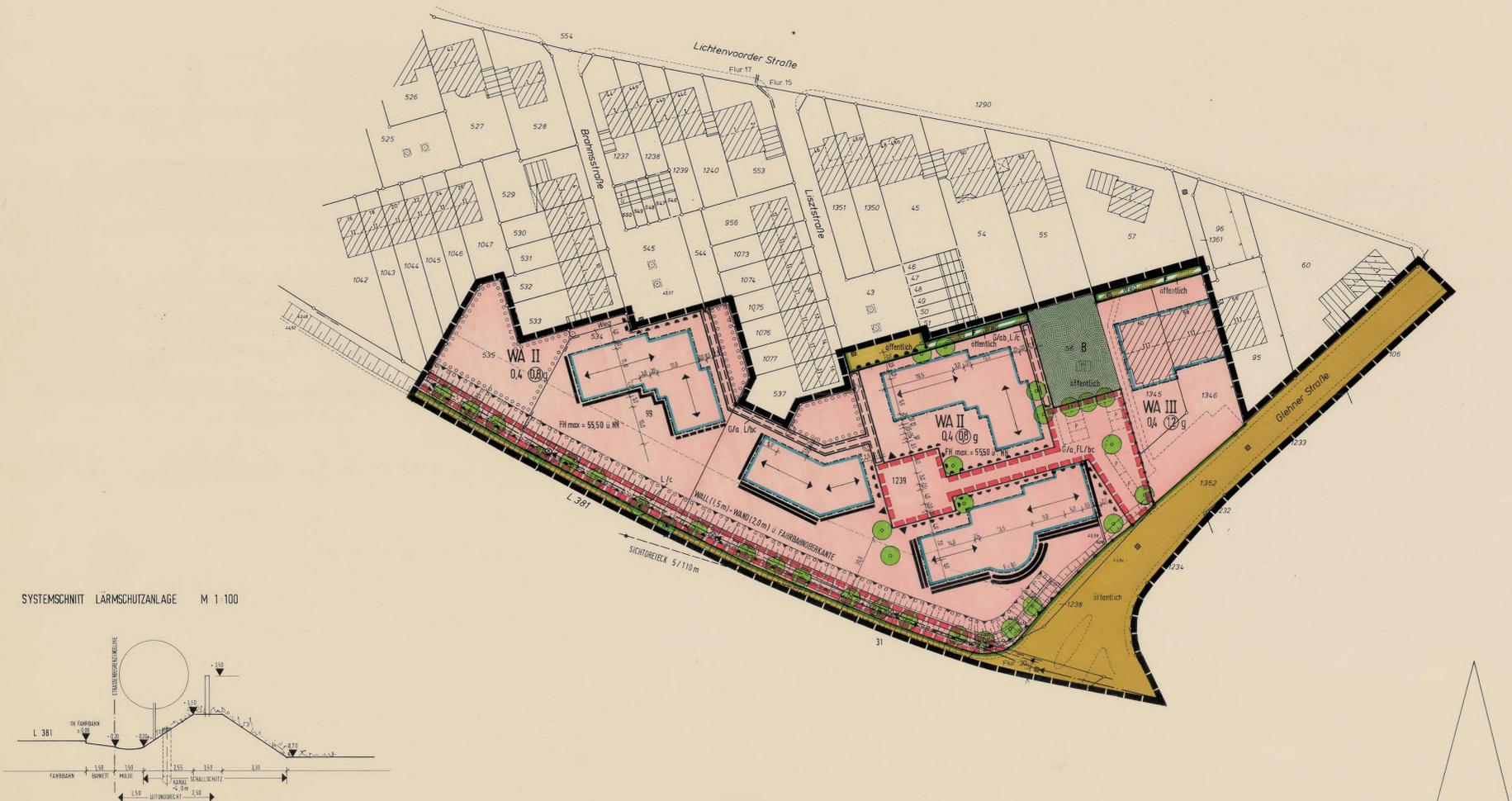
Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 50 Gleher Straße / L 381 (West)

Gemarkung: Büttgen Flur: 15
Maßstab: 1:500 Blatt:

KAARST
S · T · A · D · T · P · L · A · N · U · N · G
Datum: 13.04.1993 . Ausfertigung



Verfahrensvermerke

- ENTWURF**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der **Stadt Kaarst** am **20.11.94** erstellt. Der Entwurf wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- GEOMETRISCHE EINDRITTKRIT**
Der katastrale Bestand ist als **1:500** sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als **1:500** festgelegt.
Maßstab: **1:500** vom **11.11.94**
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am **20.11.94** aufgestellt. Die Festsetzung der Flächen für die öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom **20.11.94** festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- BÜRGERBETRIEILIGUNG**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO wurde nach Art. 2 Abs. 1 BauNVO durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am **20.11.94** durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- HESTELLUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom **20.11.94** festgelegt. Die Träger öffentlicher Belange sind am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors benachrichtigt worden.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 4 Abs. 1 BauNVO in der Sitzung des Stadtdirektors am **20.11.94** öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 4 Abs. 1 BauNVO in der Sitzung des Stadtdirektors am **20.11.94** öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Angaben der Träger öffentlicher Belange ist der Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO in der Sitzung des Stadtdirektors am **20.11.94** beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- ANERKENNUNGSVERFAHREN**
Der Bebauungsplan hat sich im Annerkennungsverfahren gemäß § 11 BauNVO bestätigt. Die öffentliche Auslegung wurde am **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors beschlossen.
- INKRAFTTRETEN**
Die Durchführung des Annerkennungsverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist am **20.11.94** gemäß § 11 BauNVO abgeschlossen worden. Der Bebauungsplan ist in der Bekanntmachung vom **20.11.94** in der Sitzung des Stadtdirektors am **20.11.94** 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 **20.11.94**
Der Stadtdirektor
Stadtdirektor
Inhab. Beigeordneter