Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung Paragr. 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. Paragr. 4 BauNVO

In den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß Paragr. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach Paragr. 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß Paragr.1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachParagr. 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Darüberhinaus wird in den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten festgesetzt, daß gemäß Paragr. 1 Abs. 6 BauNVO die nach Paragr. 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen Paragr. 9 Abs . 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Paragr. 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

Überschreitungen der Baugrenzen in der Gartenzone sind im Erdgeschoß für Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.

3. Nebenanlagen Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Paragr. 14 BauNVO

Die nach Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der ausgewiesenen Überbauaren Flächen werden grundflächenmäßig auf maximal 6% der Grundstücksfläche pro Grundstück begrenzt.

4. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauflächen wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 1 WE pro Doppelhaushälfte oder Einzelhaus begrenzt. Eine zusätzliche Wohneinheit als Einliegerwohnung pro Gebäude kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Paragr. 19 Abs. 4 eingehalten und die notwendigen Stellplätze nach der BauO NW nachgewiesen werden.

5. Garagen und Stellplätze Paragr. 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. Paragr. 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, so ist die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Wird für mehrere Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, so kann das im Einzelfall gestattet werden.

6. Schallschutz Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die gemäß Schallschutzgutachten - Lärmtechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 75 Großer Mühlenweg in Kaarst-Holzbüttgen - erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße für Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen Paragr. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Paragr. 86 Abs. 1 und 4 BauONW

Die Materialauswahl zur Fassadengestaltung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser) abzustimmen.
Für die Dacheindeckung sind nur unlasierte, dunkelfarbige (grau bis schwarze) Pfannen oder Dachziegel bzw. Zink zulässig. Die Farbe der Eindeckung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Doppel-Reihenhäuser abzustimmen.
Stellplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind entweder mit einem Rankgerüst zu umgeben und mit Efeu zu begrünen oder mit einer Hainbuchenhecke in dergesamten Höhe zu umpflanzen.

8. Niederschlagswasser Paragr. 51a LWG

Die Niederschlagswasser sind nach Landes-Wasser-Gesetz auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

9. Ausgleichsmaßinahmen Paragr. 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Kosten der festgesetzten Fläche zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft wird den neuen Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.
Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. Paragr. 19 Abs. 2 BauNVO. Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke wird durch Satzung geregelt.

10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein reich strukturiertes Feldgehölz mit stufigem Aufbau durch Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern und Anlegung eines 2 bis 3 m breiten Krautsaumes fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Feldgehölz soll über seine ökologische Funktion hinaus den Siedlungsraum begrenzen, die Überleitung in den Landschaftsraum herstellen, zur Belebung, Gliederung und Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes beitragen.
Zu verwenden sind: Eiche, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Birke, Wildapfel, Wildbirne, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Salweide, Liguster, Holunder, Schneeball und Hundsrose.
Pflanzgröße: Bäume 14 bis 16 cm Stammumfang, Heister einmal verpflanzt ohne Ballen, 100 bis 125 cm Pflanzabstand: 1,50 m mal 1,50 m

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je Hausgrundstück ist ein Baum wie Hainbuche, Feldahorn, Schwarzerle, Vogelbeere, Feldulme oder Traubenkirsche in der Größe 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Statt der beispielhaft genannten Baumarten können Obstbäume als Viertel-, Halb- oder Hochstamm, Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume gepflanzt werden. In Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.
Die Garagen der hofartigen Bebauung entlang der Straße Am Ehrenmal sind im Wechsel abzugrünen mit drei Hainbuchen, Solitärstammbäume, vormal verpflanzt, Breite 100 bis 150 cm, Höhe 2,50 bis 3,00 m und vier Traubenkirschen Hochstämme, 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Der Baumstandort ist mit Efeu fünf Stück pro qm flächig zu bepflanzen.
Die Stellplätze an der Straße Am Ehrenmal sind mit drei Eschen zu überstellen, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Die Fläche zur Wohnbebauung ist mit Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Größe 80 bis 100 cm, Pflanzabstand 1,50 mal 1,50 m zu bepflanzen. Das Sichtdreieck und die Pflanzfläche zwischen den Stellplätzen ist mit dem Bodendecker Storchschnabel, zehn Stück pro qm, zu begrünen.

In der Sitzung des Rates der Stadt Kaarst am 15.06.2000 wurden folgende Ergänzungen beschlossen:

1. Die erforderliche Kompensationsmaßnahne für die gemeindliche Erschließungsanlagen innerhalb der Ausgleichsfläche wird nachgetragen.

2. Unter der nachrichtlichen Übernahme wird aufgenommen: "Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa der Wasergewinnungsanlage Büttgen-Driesch".

3. Bei den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 8. Niederschlagswasser § 51a LWG der Zusatz aufgenommen: "Die Versickerung sollte nur über belebte Bodenschichten in Form von Mulden, offene oder überdeckte Rigolen oder Rohrversickerungen erfolgen, Schluckbrunnen sind grundsätzlich zu vermeiden.

4. In den Bebauungsplan wird die Grundwassermessstelle mit Planzeichen im Bereich der Straße "Am Ehrenmal" aufgenommen.

5. Bei den textlichen Hinweisen wird unter Punkt 6. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB der Hinweis aufgenommen: "Es wird empfohlen alle Neubauten, insbesondere die ausgebauten Dachgeschosse mit einem Schalldämm-Maß von $R_{w,rs}$ = 40dB auszustatten".

6. Das Planzeichen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" wird in den Bebauungsplan im Bereich des "Commerweges" aufgenommen.

7. Im Bebauungsplan werden entlang der "Kreuzstraße" auf dem Abschnitt zwischen "Großer Mühlenweg" und Beginn des vorhandenen Baubestandes eine größtmögliche Anzahl zusätzlicher öffentlicher Längsstellplätze festgesetzt, so wie diese bereits auf dem Abschnitt zwischen Ortseingang und "Großer Mühlenweg" festgesetzt sind. (Die neue Straßenbegrenzung ist im Plan eingetragen. Die alte Straßenbegrenzungslinie wurde in diesem Bereich gestrichen).

8. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 6.3, letzter Satz wie folgt geändert: "Für in einem Einfamilien/Doppelhaus gelegene Appartements und Kleinstwohnungen, die ihrer Größe nach üblicherweise nur von einer Person bewohnt werden, ist ein zusätzlicher Stellplatz vorzusehen".

Kaarst, den 11.01.2001

Der Bürgermeister
Franz-Josef Moormann

Das Ratsmitglied
Elke Beyer

1. Entwurf

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 der Stadt Kaarst gefertigt.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag

2. Geometrische Eindeutigkeit

Der katastermäßige Bestand am 11.01.2001 wird als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 11.01.2001
Öbv.I.

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

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag

3. Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 16.12.1999 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

4. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.1998 in der Zeit vom 26.01.1998 bis einschließlich 13.02.1998.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.99 zur Abgabe einer Stellungsnahme mit Fristsetzung: 01.03.99 aufgefordert worden.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

6. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1999 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.01.2000 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 07.02.2000 bis einschließlich 10.03.2000 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

7. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 15.06.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 23.12.2000 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- unf Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
Franz-Josef Moormann

Das Ratsmitglied
Elke Beyer

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 153 Flurstücksnummer
- Eingemessenener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

Gemischte Bauflächen

- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

Gewerbliche Bauflächen

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Sonderbauflächen

- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstgrenze
- II – III als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingend

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

Bauweise Baulinie Baugrenze

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- b Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeindebedarfsflächen

- Offentl. Verwaltung
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich/Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R Radweg

- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung :

- Elektrizität (Transformator)
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- Grundwassermessstelle

Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Badeplatz, Freibad

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geh- (G), Fahr- (F), und Leitungsrecht (L)
- zu Gunsten
- oder
- a. Allgemeinheit
- b. Anlieger
- c. Versorgungsträger
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Schallschutz

- $R_{w,res}$ = 30 dB
- $R_{w,res}$ = 35 dB
- Empfehlung: Sicht- und Lärmschutz, H=2,0-2,25m ü. OK GW

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 06). Gemäß Paragr. 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Hinweise

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

2. Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Setzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

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

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) Neufassung
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)
in der zur Zeit gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)
in der zur Zeit gültigen Fassung

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 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)

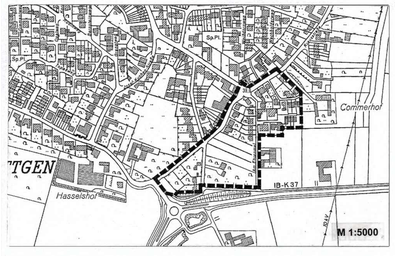
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666)
in der zur Zeit gültigen Fassung

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.09.98 (BGBl. I S. 2995)
in der zur Zeit gültigen Fassung

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 246) (SGV NW 77)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.8 (GV NW S. 734)
in der zur Zeit gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr.75
Großer Mühlenweg
-Büttgen-



Gemarkung: Büttgen Fluren: 7,11

Maßstab 1 : 500

Stadt Kaarst

Dieser Plan wurde grafisch-interaktiv bearbeitet mit dem Programmsystem SIMATIS