



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

In den mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Begrenzung der "Versiegelungs-Grundflächenzahl" (GRZ) § 19 Abs.4 BauNVO

In den mit WR 1 und 4 festgesetzten Baugebiet darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO max 0,6 betragen.

In der Ermittlung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen einsch. Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen, Gartenlauben, Mülltonnenstandorte etc.) einzurechnen.

Zur Ermittlung der Versiegelungs-GRZ nicht hinzugerechnet wird die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt, wenn damit die erforderlichen Stellplätze der WR-Gebiete 1 bis 4 nachgewiesen werden.

2.2 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.) und der max. Gebäudehöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Unterer Bezugspunkt für die max. Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vorhanden bzw. geplant) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbauten für die Planstraßen sind beim Bereich Teilbau der Stadt Kaarst zu erfassen.)

In den mit WR 1 und WR 4 festgesetzten Gebieten ist die niedrigste Gebäudehöhe die Höhe der Balkonbrüstung des Obergeschosses.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den mit WR 1 bis 4 festgesetzten Baugebieten kann die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche für Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1 Begrenzung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den mit WR 1 bis 4 gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Zum Nachweis des erforderlichen 1 Stellplatz/WE in unter den Gebäuden des WR 2 und 3 eine Gemeinschaftstiefgarage zulässig. In der die erforderlichen Stellplätze für die Gebiete WR 1 bis 4 nachgewiesen werden. Im EG der zwei Gebäude an der neuen Erschließungsstraße von der Einfahrt Aldegundisstraße aus ist die Einrichtung von jeweils 4 Stellplätzen zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der Summe bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräte- und Abelschuppen. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 bilden unwiderr.

5. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf § 9 Abs. Nr.3 BauGB

In den mit WR 1 bis 4 festgesetzten Baugebieten sind ausschließlich Wohnheiten für den folgenden Nutznießern zulässig:

- Personen ab dem 60. Lebensjahr im WR 1 und 4, Personen ab dem 55. Lebensjahr im WR 2 und 3, oder
- Personen, die voll erwerbsgemindert im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung sind, oder
- Personen, bei denen eine Pflegestufe nach dem Sozialgesetzbuch, Elftes Buch (Soziale Pflegeversicherung) festgestellt wurde, oder
- Personen, bei denen eine Schwerbehinderung nach dem Sozialgesetzbuch, Neuntes Buch (Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen) und weitere gesundheitliche Merkmale festgestellt wurden.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die nicht als überbaubare Fläche festgesetzten Wohnbauflächen sind von jeder Art von Bebauung und Nutzung freizuhalten und als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind grundsätzlich zulässig, müssen sich aber deutlich unterscheiden.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1a BauGB

Kompensationsmaßnahme

Für die erforderliche Kompensation wird aus dem Ökoko-Konto der Stadt Kaarst, Flurstück 29, Flur 40, Gemarkung Büttgen eine Fläche von 1.450 qm zur Herstellung einer Obstwiese zur Verfügung gestellt. Diese Kompensationsmaßnahme wird den Gebäuden der Baugebiete WR 1 und 4 zugeordnet. Als Verteilungsmaßnahme gilt die zulässige GRZ.

8. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderungen von Immissionen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen

Die positiven baulichen Schallschutzmaßnahmen gelten für schutzwürdige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

9. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.1 Begründung mit Rank- und Schlingpflanzen

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllstandplätze, Mauern und Holzrände sind von privaten Flächen aus mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je 2 Meter Wandlänge eine lebende Pflanze aus nachfolgender Liste in den Boden zu setzen.

- Efeu - Hedera helix
- Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
- Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia
- Blaugelenk - Wisteria sinensis
- Waldrebe - Lonicera-Arten

9.2 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist soweit sie nicht überbaut wird mit einer min. 40 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken, einschließlich einer Drainage. Sie ist fähig mit Rasen, Stücheln und Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Legende

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Eingemessener Baumbestand
- Höhe über NN

- WR** Reine Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- O** Offene Bauweise
- WH max.** Maximale Wandhöhe
- GH max.** Maximale Gebäudehöhe
- Baugrenze**
- Umgrenzung Gemeinschaftstiefgarage**
- GTa** Gemeinschaftstiefgarage
- Einfahrtbereich**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R** Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
- Parkanlage öffentlich**
- Heckenanpflanzungen**
- Erhaltung: Bäume**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP-Planes**
- Maße entfernt**

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Bruno Felg
(Bruno Felg)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT

Der katastralmäßige Bestand am 23.05.04

Kaarst, den 24.04.05
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Bereichsleiter

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des PVA vom 16.11.2005 aufgestellt worden.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Bereichsleiter

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung: 17.08.2005 aufgefordert worden.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Bereichsleiter

5. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.06.2002 in der Zeit vom 17.06.2002 bis 09.07.2002.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Bereichsleiter

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der PVA hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 beschlossen, die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig einzuleiten.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.2005 die öffentliche Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2006 hat dieser Planentwurf mit Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.12.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses ist dieser Plan am 23.01.2007 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 6.2.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 135,0 m über NN.

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 - nach dem 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18202 zu beachten. Blüme die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gestaltung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 83 A "Betreutes Wohnen / Aldegundisstraße" kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Driesch. Die Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen - Driesch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

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

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
i.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

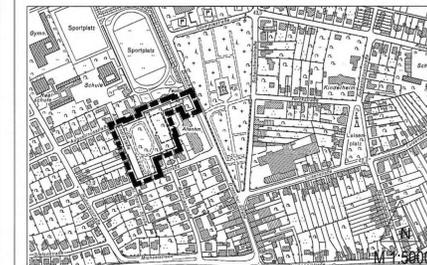
GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 686) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 306) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LGO)
i.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 A Teil I

"Betreutes Wohnen / Aldegundisstraße" - Büttgen -



kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Büttgen

Flur: 18

Maßstab 1 : 500

Stand: 23. Mai 2006