

Die Höhenangaben sind in Abhängigkeit von der Höhenangabe des Bestands zu verstehen. Die Höhenangaben sind in Abhängigkeit von der Höhenangabe des Bestands zu verstehen.

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

In dem mit WR (Reines Wohngebiet) festgesetzten Baugelände 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 Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

In dem mit WA (§ 4 BauNVO) festgesetzten Baugelände wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.2 Nr.2 "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe" zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Im Pflegeheim integrierte Nutzungen wie z.B. Cafeteria, Friseur, Fußpflege etc. sind zulässig.

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

In dem mit WA (§ 4 BauNVO) festgesetzten Baugelände sind die nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Baherbergungsverwerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs.2 BauNVO)

In dem mit WA festgesetzten Baugelände ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis zu 0,45 zulässig, wenn die dadurch mögliche Nutzung überwiegend für den Gemeinbedarf erfolgt.

2.2 Begrenzung der "Verriegelungs-Grundflächenzahl" (GRZ) § 19 Abs.4 BauNVO

In dem mit WR festgesetzten Baugelände darf die Verriegelungs-GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO max. 0,5 von Baugrundstück betragen. In die Ermittlung der Verriegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen einsehbar, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen, Gartenlauben, Mülltonnenstände etc.) einzurechnen.

2.3 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 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 Tiefbau der Stadt Kaarst zu erfassen.)

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

3.1 Begrenzung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem mit WR gekennzeichneten Baugelände sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Die max. Gesamtgrundfläche der Stellplätze, Carports oder Garagen darf pro Baugrundstück max. 50 qm betragen. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 bleiben hiervon unberührt.

3.2 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 Abfallbehälter. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 bleiben unberührt.

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

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

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

Schallschutzmaßnahmen
Für die Fassade zur Driescher Straße wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt, für die senkrecht zur Driescher Straße laufenden Fassaden der Lärmpegelbereich II. Die sonstigen baulichen Schallschutzmaßnahmen gelten für schutzwürdige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

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

Begrünung mit Rank- und Schlingpflanzen

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllabfalleisten, Mauern und Holzbrände 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
- Blauregenen - Wisteria sinensis
- Weißrebe - Lemnatis-Arten

Legende

	Wohngebäude		Flurstücksnummer
	Nebengebäude		Eingemessener Baumbestand
	Zahl der Vollgeschosse		Höhe über NN
	Flurstücksgrenze		
	Allgemeines Wohngebiet		Erhaltung: Bäume
	Reines Wohngebiet		Heckenanpflanzungen
	Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
	Geschlossene Bauweise		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Offene Bauweise		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Maximale Wandhöhe		Lärmschutz: LPB II
	Maximale Gebäudehöhe		Lärmschutz: LPB III
	Altenpflegeheim		Aufgehobene Festsetzungen durch Änderungsverfahren vor Satzungsbeschluss
	Baugrenze		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsflächen		

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 6. 2. 2007
Der Bürgermeister
Bruno Nelles
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastralmäßige Bestand am 23.03.07 wird als richtig gezeichnet bescheinigt.
Kaarst, den 24.04.08
D.S.V.I.
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 6. 2. 2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Bruno Nelles
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des PVA vom 16.11.2005 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2006 örtlich bekanntgemacht.

Kaarst, den 6. 2. 2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

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 Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

5. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach örtlicher 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 Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

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 § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig einzuholen.

Kaarst, den 6. 2. 2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuser
(Manfred Meuser)
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 örtlicher Bekanntmachung am 11.03.2006 hat dieser Planentwurf mit 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 Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.06.2006 den 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 Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

9. BEKANNTMACHUNG

Mit der örtlichen 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 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 6. 2. 2007
Der Bürgermeister
im Auftrag
Manfred Meuser
(Manfred Meuser)
Technischer Beigeordneter

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zulässige Höhe 130,0 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 vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung 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. 83 B "Altenpflegeheim / Driescher Straße / Blücherstraße" kann (vereinbart) mit anstehendem Grundbesitzer geschneidert werden. Angaben zum Grundbesitzer sind zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

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

Rechtsgrundlagen

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

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 16.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

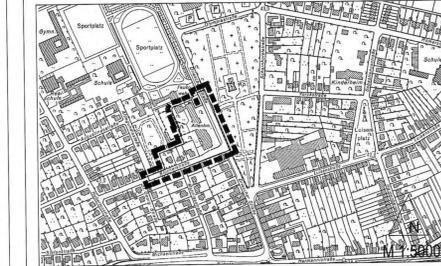
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 306) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 928) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 566) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

Bebauungsplan Nr. 83 B "Altenpflegeheim / Driescher Straße / Blücherstraße" - Böttgen -



kaarst*
* Stadtentwicklung, Planung,
Baordnung

Gemarkung: Böttgen Flur: 18

Maßstab 1 : 500 Stand: 14. Juni 2006