



LEGENDE

Wohnbauflächen	WH Wandhöhe	Straßenverkehrsflächen	Grünflächen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
WR Reines Wohngebiete	GH Gebäudehöhe	Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung: Streuobstwiese	Ga Garagen
0,4 Grundflächenzahl	Baugrenze	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Anpflanzen: Bäume	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Offene Bauweise	Firstrichtung	P Parkplatz		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 In dem als Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

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.
 Bezugspunkt für die Berechnung der max. Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbaumöglichkeiten sind bei dem Straßenbausträger/Stadt Kaarst - Bereich Tiefbau/Grünentwicklung/Baubetriebs-hof in Erfahrung zu bringen!)

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)
 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfäche von max 25 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In dem mit WR festgesetzten Reinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nach BauONW nachgewiesen werden können.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur offenen Landschaft (Obstbaumwiese) sind nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende bzw. hinter der Hecke stehende Drahtzäune bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,2 m -bezogen auf das Straßenniveau- zulässig. Die Drahtzäune müssen einen Mindestabstand von 40 cm zur zugeordneten Grundstücksfläche aufweisen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichertig zu ersetzen.

BEGRÜNDUNG

Anlass und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Eickerender Straße“ - Büttgen ist die Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Eickerender Straße und die Aufwertung und Ergänzung der im Rahmen der Umnutzung des Robertshofes bereits angelegten Streuobstwiese.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes mit einer Tiefe des Baugebietes von ca. 40 m entlang der Eickerender Straße vor. Durch textliche Festsetzung werden die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe u.ä.) ausgeschlossen, um in diesem Bereich eine reine Wohnnutzung zu erzeugen, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der verkehrlichen Belastung auf der Straße Rottes. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei beschränkt, damit ein klassisches „Einfamilienhaus“ sich dort entwickelt.

Insgesamt können in dem Bebauungsplan max. drei Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf 500 bis 700 qm großen Grundstücken entstehen.

Sowohl die Ausnutzung der Grundstücke -Festsetzung der Grundflächenzahl/GRZ von 0,3, Begrenzung der Garagen, Carports und Nebenanlagen- als auch die Höhe der baulichen Anlagen -Wandhöhe max. 4,5 und Gebäudehöhe max. 8,5 m- sind so bemessen, dass eine aufgelockerte, zur Landschaft sich gut einfügende Bebauung entsteht. Gleiches gilt für die Grundeinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur Landschaft, die grundsätzlich nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig sind und nur durch in oder hinter der Hecke liegende Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zusätzlich versehen werden dürfen.

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes ist über die bereits bestehende und durch den Bebauungsplan zu erweiternde Eickerender Straße gesichert. Im Straßenraum sind insgesamt sechs öffentliche Parkplätze, durch Baumstandorte gegliedert vorgesehen und mit Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen zu den Baugrundstücken gesichert.

Für den Bebauungsplan wurde eine Ein- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Danach ergibt sich bei einem Aufwertungsfaktor 4 pro qm Ausgleichsfläche für die Bebauung inkl. der Straßenerweiterung und Stellplatzanlage ein notwendiger Ausgleich von 442 qm. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese. Die restlichen Flächen der anzulegenden Obstwiese, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Eickerender Straße“ - Büttgen- verursacht sind, werden ins Okokonto der Stadt Kaarst eingestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 entwickelt, so dass eine Abstimmung nach Landesplanungsgesetz nicht erforderlich ist. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB wird aufgrund der Geringfügigkeit von Flächenausweisung und Bebauung verzichtet. Gleichfalls wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 abgesehen, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Eickerender Straße“ - Büttgen- sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF
 Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.
 Kaarst, den 14.09.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 Bruno Nelles
 Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
 Der katastermäßige Bestand wurde aus der amtlichen Katasterkarte am 08.06.2009 übernommen.
 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 14.09.2011
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 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 24.06.2009 aufgestellt worden.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 14.09.2011
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
 Manfred Meuter
 Technischer Beigeordneter

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 beschlossen, auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 Nr. 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 24.06.2009 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.08.2009 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 31.08.2009 bis einschließlich 01.10.2009 öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den 14.09.2011
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
 Manfred Meuter
 Technischer Beigeordneter

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.03.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

14.09.2011
 Der Bürgermeister
 Bruno Nelles
 Bereichsleiter
 Das Ratsmitglied
 Alwin Beyer

6. BEKANNTMACHUNG
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 08.09.2011 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 14.09.2011
 Der Bürgermeister
 In Vertretung
 Manfred Meuter
 Technischer Beigeordneter

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

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

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

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 Bebauungsplan Nr. 92 "Eickerender Straße"- Büttgen- 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Aufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GEROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - BGBl. III 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. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213-14)
- 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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514) - SGV. NRW. 2023 -
- LANDESWASSERGESETZ (LWG)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (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 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226) - SGV.NRW.791 -

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "EICKERENDER STRASSE"

GEMARKUNG BÜTTGEN
 FLUR: 33, 40

Stand: Juni 2009

