Festsetzungen vor Änderung

Festsetzungen nach Änderung

BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan Nr. 1 Blatt C „Badenia" -Kaarst"- war seit dem 06. Juni 1970 rechtskräftig. Er setzte für den Planbereich bisher „reines Wohngebiet bebaubar in 1-geschossiger, offener Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 0,6, Gartenhofhäuser, Flachdach" fest.

Anlass der Bebauungsplanänderung war die Festsetzung „Flachdach". Diese Festsetzung führte mittlerweile zu Problemen, da die vorhandenen Flachdächer im Laufe der Jahre durch den Wechsel von starker Sonnenbestrahlung, Regen und Frost so mürbe geworden sind, dass sie teilweise nur durch eine komplette Sanierung abzudichten sind.

Die erste Änderung soll nun innerhalb des nördlichen Bereichs des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe von insgesamt 8,6m, gemessen ab Straßenniveau, zulassen. Innerhalb dieser Festsetzungen ist eine Wohnraumerweiterung zugelassen; um jedoch dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Einheit beschränkt. Nur in Ausnahmefällen, wenn der Stellplatznachweis geführt werden kann, wird ausnahmsweise eine 2. Wohneinheit zugelassen. Die betroffenen Grundstücke im Plangebiet sind mit durchschnittlich über 500qm für heutige Verhältnisse relativ groß. Jedes Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut, wobei die Häuser jeweils so weit voneinander entfernt stehen, dass eine gegenseitige Verschattung auch bei nachträglicher Anlage eines Dachgeschosses nicht zu befürchten ist.

Für die bestehenden Gartenhofhäuser zwischen Karlsruher Straße und Frankfurter Weg wird eine Dachneigung von maximal 10° zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht es den Eigentümern, eine sinnvolle Dachsanierung vorzunehmen, ohne den Charakter der Siedlung zu verändern.

Im Bereich westlich des Frankfurter Weges wird eine maximale Dachneigung von 30 – 40° zugelassen, gleichzeitig wird die Firsthöhe auf 9,5m, gemessen ab Straßenniveau, beschränkt. Auch hier wird innerhalb der Festsetzungen eine Wohnraumerweiterung zugelassen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird außer der Änderung der vorgeschriebenen Dachneigung bzw. -höhe die Festsetzung der Grund-, bzw. Geschossflächenzahl mit 0,4 (GRZ) und 0,4 (GFZ) an das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeitigen Fassung angepasst. Das Verhältnis von vorhandener Bebauung zur jeweiligen Grundstücksgröße ist im gesamten Plangebiet so günstig, dass diese Änderung problemlos umgesetzt werden kann. Außerdem wird die Festsetzung „Gartenhofhäuser" gestrichen, da das gesamte Plangebiet bereits mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Boden nach Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits bebaut ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB I.V.m. § 51a LWG)

Der § 51a Abs. 1 LWG findet im Bebauungsplan Nr. 1 Blatt C 1. Änderung keine Berücksichtigung, weil hiemach das Niederschlagswasser nur auf Grundstücken, die **nach** dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist.

Hinweis:
Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 1 Blatt C „Badenia" – Kaarst – inklusive der BauNVO in der Fassung von 1968.

1. ENTWURF
Der Entwurf dieses Planes wurde vom STADTENTWICKLUNG, STADTBAU, UMWELTSCHUTZ gefertigt.
Kaarst, den 03.02.02
Der Bürgermeister
In Auftrag
Stelle

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katasermäßige Bestand am 14.04.04 wird als richtig bescheinigt.
Mönchengladbach, den 13.03.02
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 03.07.02
Der Bürgermeister
In Auftrag
Stelle
Stadt Mönchengladbach
Der Oberstadtdirektor
Vermessungsingenieur

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrats vom 17.10.02 aufgestellt worden.Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.07.07 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 03.07.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4a. Verzicht auf die Bürgerbeteiligung
Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 06.06.01 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den 03.07.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
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 05.09.02 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 14.09.02 aufgefordert worden.
Kaarst, den 01.01.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.02 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.09.02 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 12.09.02 bis einschließlich 11.10.02 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 02.07.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

6a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 3 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.03 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.02 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 15.10.02 bis einschließlich 14.10.02 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 02.02.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 21.01.03 geändert bzw. ergänzt worden. Daher wurde den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung vom 03.02.03 nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.
Kaarst, den 02.07.02
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der Erläuterungen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.03.02 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.06.02 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf Ort Stelle, wo der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den 02.07.02
Der Bürgermeister
In Auftrag
Frank-Josef Wommelsdorf
Dezernent
Stadt Kaarst
Kreis Neuss
Beyer

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- 12 Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 153 Flurstücksnummer
- Eingemessener 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
- (I) – III als Mindest- u. 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

Gemeinbedarfsflächen
- Öffentl. Verwaltungen
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- 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 Ausfahrt
- 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

Grünflächen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Grünfläche

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

- 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)
- SR zu Gunsten
- oder
- a. Allgemeinheit
- b. Anlieger
- BGE 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 Einhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

Hinweise

1. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde -Stadt Kaarst- nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
2. Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
3. Vor jeder Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.
4. Im Bebauungsplangebiet Nr. 1 Blatt C 1. Änderung - Kaarst - kann (vereinzelt) mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden.
   Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149)

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 (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256) - SGV NW 232 , zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

GEMEINDEORDNUNG 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 28.03.2000 (GV NRW S. 245) – SGV NRW 2023

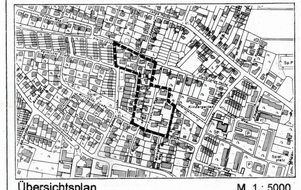
LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 248) - SGV NRW 77

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.80 (GV NRW S. 734), in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 1

Badeniastraße



Übersichtsplan M 1 : 5000

Gemarkung: **Kaarst** Flur: **16**
Maßstab: 1 : 500 Blatt: **C**

KAARST
STADTPLANUNG