

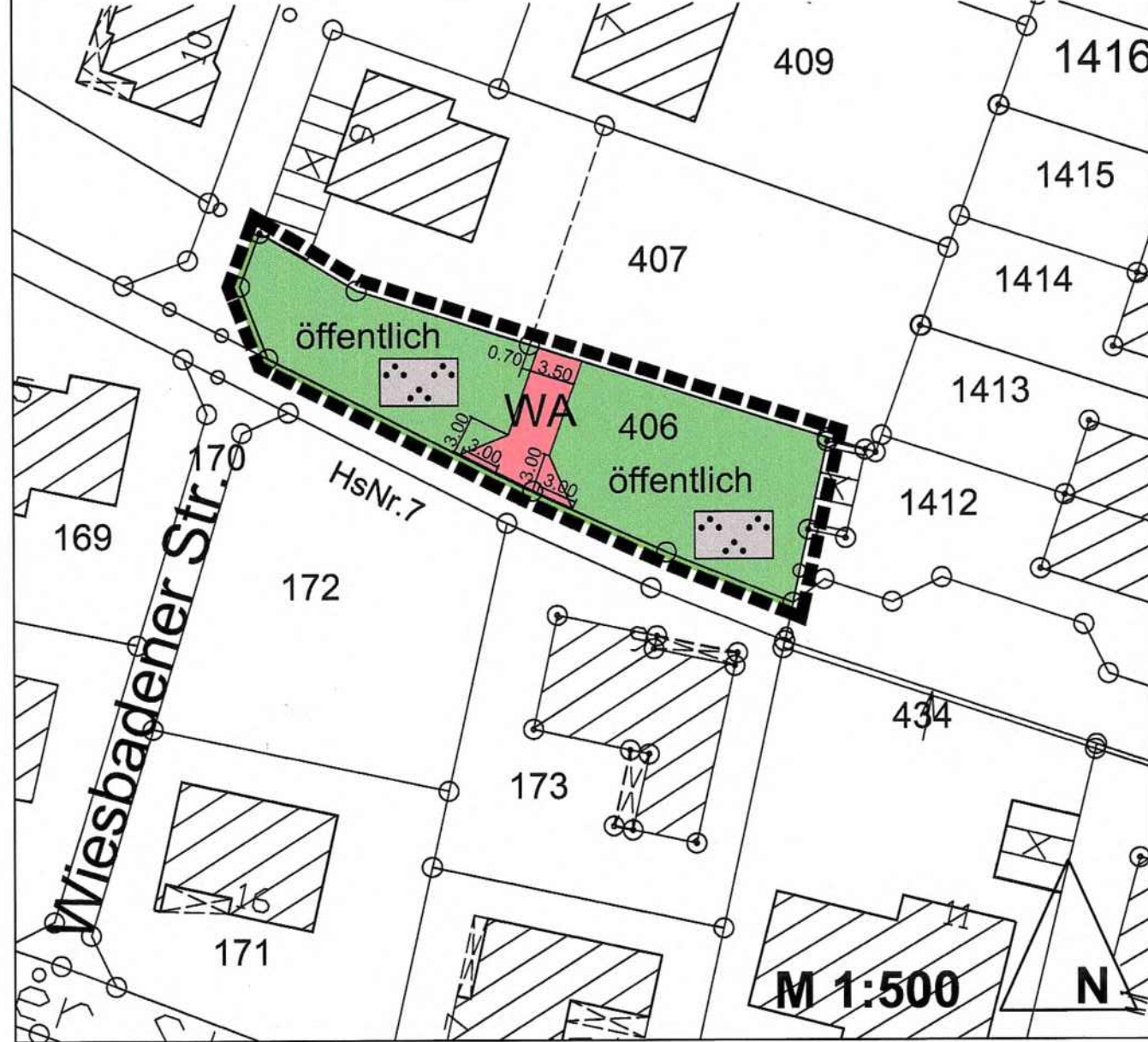
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben		Festsetzungen nach BauGB	
	Wohngebäude		Allgemeines Wohngebiete
	Nebengebäude		öffentliche Grünfläche
	Zahl der Vollgeschosse		Zweckbestimmung Parkanlage
	Flurstücksgrenze		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer		Strassenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 1 Blatt C Bereich Münchener Straße setzt für das Flurstück 406, Flur 16, Gemarkung Kaarst öffentliche Grünfläche fest.

Für den nördlich angrenzenden Bereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, so dass hier die Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) erfolgt.

Das Grundstück Südstraße 9 ist mit 885 qm für heutige Verhältnisse sehr groß im Verhältnis zu der ausgenutzten überbaubaren Fläche und den in der Nachbarschaft vorhandenen Grundstücksgrößen. Aus dem Grund ist für einen Teilbereich des Grundstückes ein Bauantrag für ein weiteres Einfamilienhaus gestellt worden, der in der Beurteilung nach § 34 BauGB auch positiv beschieden worden ist. Um nun dem neuen Grundstück eine kurze direkte Zufahrt zu ermöglichen, wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 3,5 m breite Fläche als WA-Fläche festgesetzt, die ausschließlich als Zufahrt für das neu entstandene Flurstück 1185, Flur 16, Gemarkung Kaarst zu nutzen ist.

Eine Erschließung des neuen Grundstückes über das Grundstück Südstraße würde eine wesentlich stärkere Versiegelung bedeuten als die direkte Anbindung über die Kleine Lange Hecke. Zu dem würde das Altgrundstück Südstraße durch einen Teilabriss der Garage und Veränderungen an der Terrasse bzw. Außenanlagen eine Wertminderung erfahren und in seiner Nutzung stark eingeschränkt werden.

Durch diese WA-Fläche wird das neue Flurstück von der öffentlichen Verkehrsfläche der Kleinen Langen Hecke aus auf direktem Weg erschlossen. Somit kann auch die erforderliche Versiegelung der Erschließungsanlage auf das geringste Maß reduziert werden.

Da die vorhandenen Bäume in der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben und die übrige Bepflanzung wieder hergestellt wird, ist die Gesamtanlage entlang der Kleinen Langen Hecke in ihrer Wirkung zwar geringfügig gestört, jedoch scheint diese Lösung städtebaulich vertretbar, da sie auf ein Minimum reduziert worden ist.

Eine Verdichtung der Innenbereiche ist der Versiegelung am Ortsrand vorzuziehen.

Bei der 3. vereinfachten Änderung ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

TEXTL. FESTSETZUNGEN

Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen § 12 BauNVO

In der WA - Fläche sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 13.11.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
B. Keller
(Bruno Nelles)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

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

Kaarst, den 13.11.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
B. Keller
(Bruno Nelles)

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom 15.02.2006 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2006 örtlich bekanntgemacht.

Kaarst, den 13.11.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 15.02.2006 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 05.04.2006 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach örtlicher Bekanntmachung am 08.04.2006 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 18.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den 13.11.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.

Kaarst, den 13.11.2006
Der Bürgermeister
Manfred Meuter
(Bruno Nelles)
Das Ratsmitglied
Ellen Meyer

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 21.11.2006 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 21.11.06
Der Bürgermeister
In Vertretung
Manfred Meuter
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

HINWEISE

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische 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. 2C "Bereich Münchener Straße" 3. Vereinfachte Änderung kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden.
Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)

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 1991 S. 58)

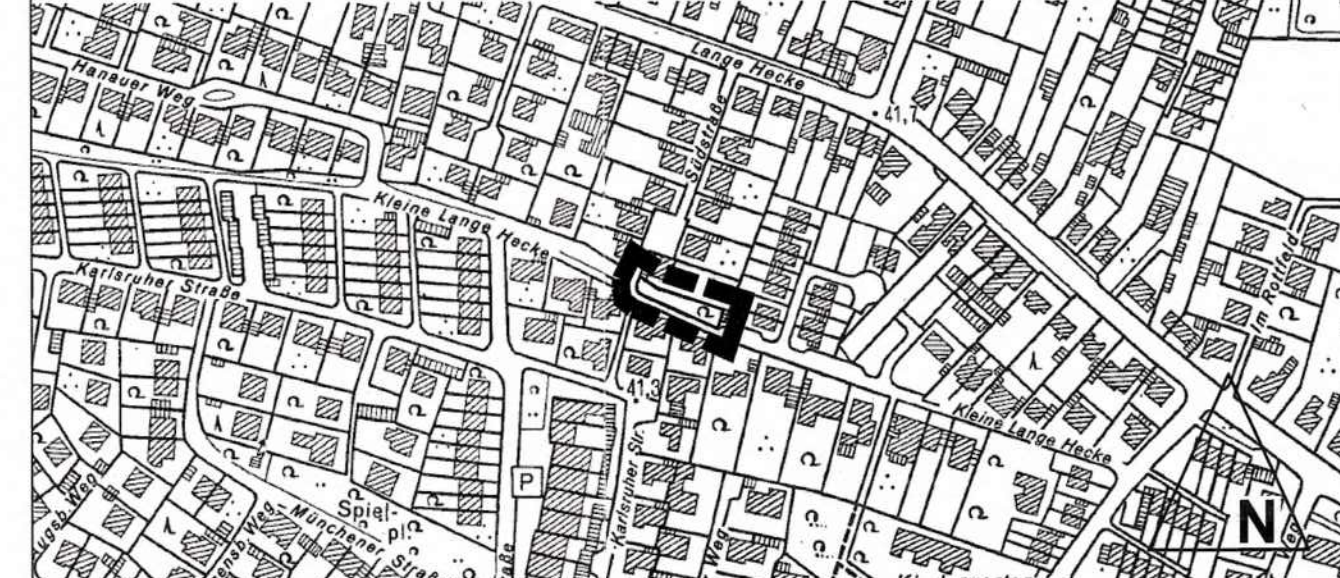
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332)

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 03.05.2005 (GV NRW S. 498) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV NRW 2006 S. 35)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 1C

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
"BEREICH MÜNCHENER STRASSE"
GEMARKUNG KAARST

FLUR 16

STADT KAARST

Datum: 05.04.2006

kaarst*