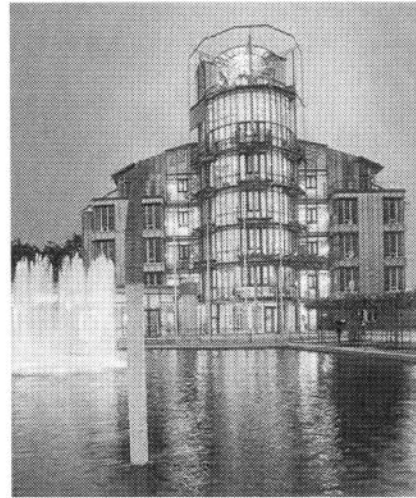


kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 2a, -Kaarst-

Nr.	2a
Bezeichnung/ Lage	An der alten Mühle
zugehörige BauNVO	1968
Rechtskraft	23. 03. 1974

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2
- Teilabschnitt A - der Gemeinde Kaarst für das
Baugebiet "An der Alten Mühle"

1. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl I S.341)
 2. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) vom 29.11.1960 (GV NW 1960 S. 433) mit Änderungs-VO vom 21.4.1970 (GV NW 1970 S. 299).
 3. §§ 4 und 28 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 28.10.1952 (GS NW S.167) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV NW S.656).
 4. § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S.96).
 5. §§ 1(4), 3, 4, 12, 14 - 20, 22, 23 der Verordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968.
- I. Auf den als reines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücken dürfen nur Wohngebäude errichtet werden.
- Die in § 3 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- II. Alle nicht durch Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Flächen sind gem. § 23 (5) BauNVO von jeglicher Bebauung im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO freizuhalten.
- Die Baugrenzen können von Gebäudeteilen bis zu 1 m über- oder unterschritten werden. Dieses Maß kann als geringfügiges Ausmaß im Sinne des § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen werden.
- Abstandsflächen sind, soweit sie auf gegenüberliegende Grundstücke übergreifen, durch öffentlich-rechtliche Baulasten zu sichern.

III. Der Teilabschnitt des Plangebietes liegt am nördlichen Rande der Wohnbebauung von Kaarst und bildet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Fortführung der südlich und östlich angrenzenden Teilabschnitte sowie des Plangebietes 8 der "Freitag KG".

Das Plangebiet selbst wird im Zuge eines Umlegungsverfahrens geordnet und wird nach Fortgang dieses Verfahrens durch einzelne Bauinteressenten verwirklicht. Gemäß dem beabsichtigten Baustil wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Im Plangebiet werden im Wechsel der Wohngruppen verschiedene Dachformen zugelassen. Es sind entweder bekieste Flachdächer mit maximaler Neigung von 3 % vorgeschrieben. Sie müssen einen allseitig waagerechten Dachabschluß haben, ohne Dachüberstand von mehr als 5 cm ausgeführt werden und müssen ein allseitig mindestens 40 cm hohes Sims zeigen. An anderer Stelle sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 25° vorgesehen. Die Simsausbildung ist wie bei den Flachdächern vorzunehmen. Die Dachdeckung selbst ist mit dunkelgrau getönten Flachdachpfannen oder in Schieferdoppeldeckung zugelassen.

Bauten in Anbau oder Anschluß an vorhandene Bauten müssen sich an die vorhandene Dachneigung anpassen. Dachaufbauten und Gauben werden nicht zugelassen. Dacheinschnitte zur Belichtung größerer Dachräume mit senkrechten Fenstern können zugelassen werden.

IV. Die sichtbaren Flächen der Außenwände eines Gebäudes sind allseitig aus nur einem Material in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Materialunterschiede können nur dann zugelassen werden, wenn sie konstruktiv bedingt sind (z.B. Balkonbrüstungen). Für die Außenwände werden nur folgende Materialien zugelassen:

Massive Ausführung:

- a) Beton oder Betonwerkstein, als Waschbeton in natürlicher Körnung,
- b) verfugtes Ziegelmauerwerk oder Ziegelverblendmauerwerk aus braun-roten Steinen mit stumpfer Oberfläche oder in weißer Färbung gestrichen.

Ausführung mit Verkleidungen:

- a) Naturschiefer in Schieferdeckung
- b) Holzverbretterung aus scharfkantig geschnittenen, aus waagerecht oder senkrecht verlaufenden Profilen, dunkel imprägniert oder in kräftiger Farbtönung gestrichen.

Verkleidungen und Füllungen aus Kunststoffen oder glänzenden Baustoffen sowie teilweise Verklinkerungen oder Plattierungen, auch in Laibungen von Öffnungen, sind ausgeschlossen.

Zur Ausbildung durchsichtiger oder durchscheinender Bauteile werden nur farblose oder weiße Glasbaustoffe zugelassen. Alle aufgehenden Bauteile und Gebäudeecken sind senkrecht auszuführen.

Öffnungen in Außenwänden sind rechtwinklig auszuführen. Die Anpassung von Öffnungen an Dachschrägen ist jedoch möglich.

Die Sockelhöhe darf höchstens 36 cm über Straßenniveau bzw. Bordsteinoberkante betragen.

Die Auskragung überstehender Geschosse muß in jeder Richtung mindestens 80 cm betragen.

Die Ausbildung sonstiger Gebäudeteile:

Die Dächer und Fassaden aneinandergebauter baulicher Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind einheitlich zu gestalten.

- V. Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die im Plan durch Schraffur gekennzeichneten Vorgärten sind als Rasenflächen mit oder ohne niederem Bewuchs oder nur mit niederem Bewuchs ohne Zäune, Mauern oder Hecken zu gestalten. Die übrigen Flächen nur als Ziergärten.

VI. Für die Einfriedigungen der Baugrundstücke im Plangebiet finden die Vorschriften der Satzung über die Einfriedigung der Baugrundstücke in der Gemeinde Kaarst vom 12.12.1966, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 30.8.1967, Az.: 34.2, veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Kaarst vom 23.3.1968, mit Ausnahme der Vorschriften des § 3 Abs. 3 u. 4, entsprechende Anwendung.

Die Festsetzungen der Ziffer V für Vorgärten werden durch Ziffer VI nicht berührt.

Als Sichtblenden für Gartenbereiche, welche vor Einblick zu schützen sind, sind Holzspalierwände aus scharfkantig geschnittenen Hölzern, dunkelbraun gebeizt, bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 5 m über Erdboden ausdrücklich zugelassen.

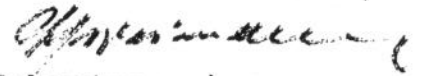
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kaarst vom 31.3.1970 aufgestellt worden.

Kaarst, den 13.4.1970

Der Rat der Gemeinde Kaarst:



(Klever)
Bürgermeister

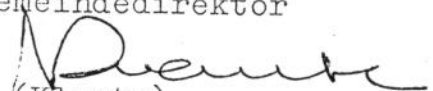


(Schweimanns)
Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **25. 4. 1970** hat dieser Plan mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 8.5.1970 bis 8.6.1970 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Kaarst, den **12. Juni 1970**
Der Gemeindedirektor


(Klante)

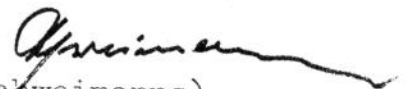
Der Rat der Gemeinde Kaarst hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i.V. mit §§ 4 und 28 (1) GO NW am **14. 1. 1971** als Satzung beschlossen.

Kaarst, den **3. Mai 1971**

Der Rat der Gemeinde Kaarst:



(Klever)
Bürgermeister



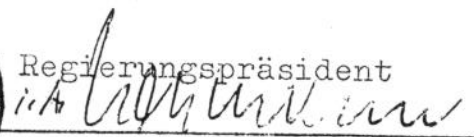
(Schweimanns)
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den **15. Mai 1973**



Der Regierungspräsident

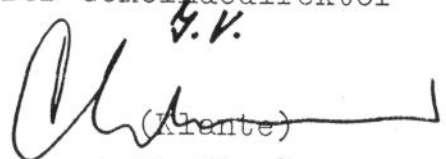


Gem. § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom **15. 5. 73** sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am **23. 3. 74** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kaarst, den **29. 3. 74**

Der Gemeindedirektor



B.V.

(Clotten)