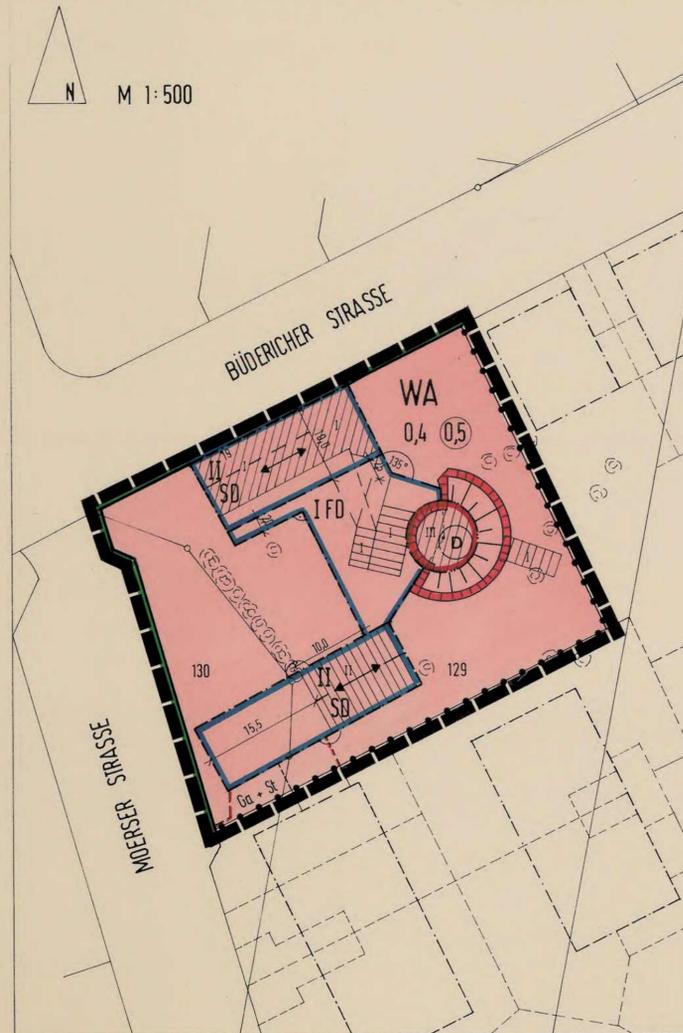
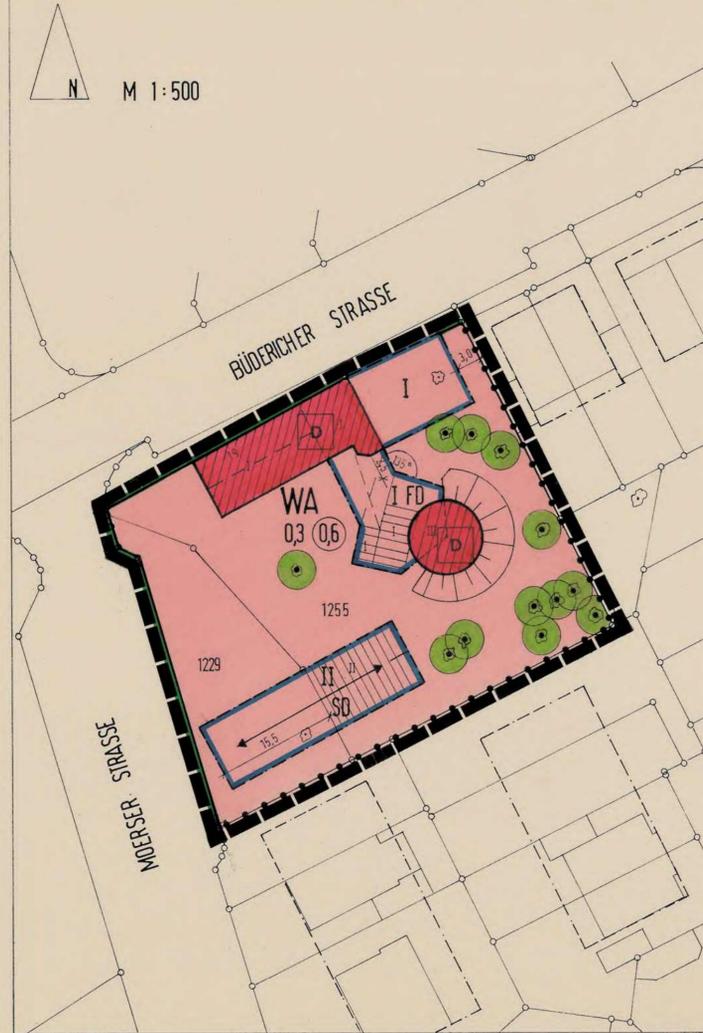


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- 1255 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Baulinie
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Gg Garagen
- St Stellplätze
- Räume zu erhalten
- Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

BEGRÜNDUNG

1. Planbereich
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 1229 und 1255 aus Flur 18 der Gemarkung Kaarst und liegt südlich der Büdericher Straße und östlich der Moerser Straße.

2. Veranlassung
Das von der Änderung betroffene Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2C "An der Alten Mühle" - Kaarst. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossig bebaubar, fest.

In dem seinerzeit durchgeführten Planverfahren wurden die Interessen des Denkmalschutzes nicht in dem notwendigen Maß in die Planung einbezogen, so daß die aus der denkmalwerten Bausubstanz des Windmühlentumpfes und des eingeschossigen Müllerhauses mit Nebengebäuden resultierenden öffentlichen Belange konträr zu den Festsetzungen des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2C sollen die Festsetzungen harmonisiert werden, das sowohl die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes als auch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer ausgewogen berücksichtigt werden.

3. Heutige Nutzung und Struktur
Das Plangebiet ist heute im wesentlichen durch die aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammende Windmühle (Mühlentumpf) und dem an der Büdericher Straße gelegenen Müllerhaus incl. Nebengebäude geprägt.

Die Mühle ist ein Teil der Stadtgeschichte und prägt das Ortsbild der Stadt Kaarst in besonderem Maße. Die Erhaltung und Sicherung steht im öffentlichen Interesse.

4. Geplante Nutzung und Struktur

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2C "An der alten Mühle" wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei im Bereich der aus dem Denkmalrecht zu schützenden Bauwerke keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden, sondern diese Bauwerke (Mühlentumpf und Müllerhaus) als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen werden.

Für diese Nutzungsreduzierung gegenüber dem z.Zt. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird östlich des Müllerhauses direkt angrenzend eine neue Baufläche ausgewiesen, die im Rahmen der denkmalprädiktorischen Auflagen eingeschossig bebaubar ist.

Die im Plangebiet befindlichen und nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst schützenswerten Bäume werden als erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Das von der Planung betroffene Gebiet wird wie bisher von der Moerser- und Büdericher Straße aus erschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung werden die vorherigen Festsetzungen unwirksam.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtverwaltung Kaarst - Planungsamt - gefertigt.
Kaarst, den 11.09.92
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Jeller

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 11.6.92 wurde durch geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neuss, den 23.11.92

Neuss

U.D. 11.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1

0.0.1