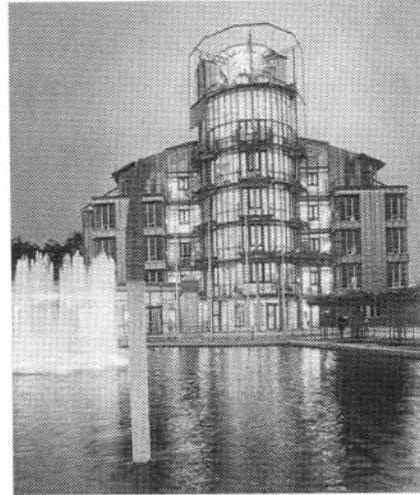


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 8, -Kaarst-

<b>Nr.</b>	8
<b>Bezeichnung/ Lage</b>	Am Hoverkamp
<b>zugehörige BauNVO</b>	1968
<b>Rechtskraft</b>	23. 11. 1974

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 der  
Gemeinde Kaarst für das Baugebiet "Am Hoverkamp"

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI I S.341)
2. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) in der Fassung vom 21.4.1970 (GV NW S.299/SGV. 232).
3. §§ 4 und 28 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 28.10.1952 (GS NW. 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 27.1.70 (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 (Bau-nutzungsverordnung - 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 bis auf die Tankstelle an der Neusser Straße, Parzelle Flur 18 Nr. 125, nicht zulässig.

II. Alle nicht durch Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Flächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO von jeglicher Bebauung im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO freizuhalten.

Die Baulinien und Baugrenzen können von Gebäudeteilen bis zu 1 m über- oder unterschritten werden. Dieses Maß wird als geringfügiges Ausmaß im Sinne des § 23 (2) und (3) BauNVO zugelassen.

III. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande der Wohnbebauung von Kaarst. Es bildet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Fortführung der im Osten der Gemeinde liegenden Baugebiete "Intergrund" und "Neue Heimat".

Auch dieses Plangebiet wird durch eine Bauträgergesellschaft verwirklicht. Gemäß dem beabsichtigten Baustil und zur Belebung der überwiegend vorhandenen Altbebauung an der Neusser Straße wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Im ganzen Plangebiet werden für die Bauten einheitlich bekieste Flachdächer mit max. Neigung von 3 % vorgeschrieben. Sie müssen einen allseitig waagerechten Dachabschluß haben, ohne Dachüberstand von mehr als 5 cm ausgeführt werden und müssen allseitig mindestens eine 40 cm hohe Sims in dunkler Farbe zeigen.

Ausnahmen von dieser Regelung sind für drei Baugruppen im Plan vorgeschrieben, wo anstelle des Flachdaches ein Satteldach von 22° Neigung vorgeschrieben ist. Die Simsausbildung ist jedoch gleich der der Flachdächer, d.h. ohne Dachüberstand, und mindestens 40 cm hoch. Die Dachdeckung selbst ist mit dunkelgrau getönten Flachdachpfannen oder in Schieferdoppeldeckung zugelassen.

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) verputztes 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 waagrecht 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 nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die im Plan 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.

Flächen über Tiefgaragen müssen entweder als Fußwegbereich oder Kinderspielplatz oder als Gartenfläche mit genügend starkem, entwässertem Mutterbodenauftrag gestaltet werden.

- 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 die 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.

...an ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der  
...e 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 9. Mai 1970 hat dieser Plan  
mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 20.5.70 - 20.6.7  
einschließlich öffentlich ausgelegen.



Kaarst, den 10. Juli 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. Januar 1971 als Satzung  
beschlossen.

Kaarst, den 23. Oktober 1971

Der Rat der Gemeinde Kaarst:

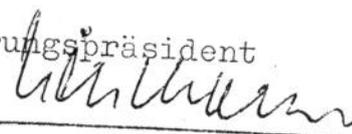
  
(Klever)  
Bürgermeister

  
(Schweimanns)  
Ratsmitglied

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

Düsseldorf, den 15. Mai 1974

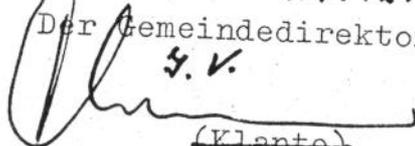


Regierungspräsident  
I. A. 

Gem. § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten  
vom 15. 5. 74 sowie die öffentliche Auslegung dieses  
Bebauungsplanes mit Begründung am 23. 11. 74 ortsüblich bekannt-  
gemacht worden.



Kaarst, den 27. 12. 74  
Der Gemeindedirektor

  
(Klante)  
(Clotten)