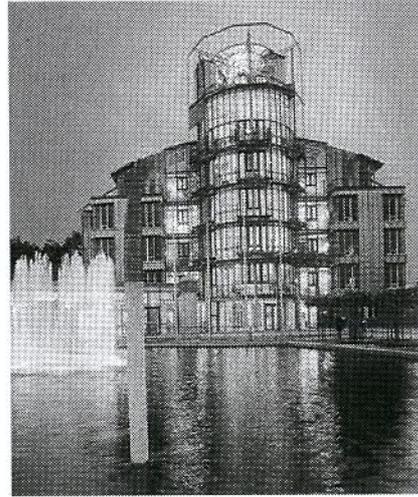


kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 15, -Kaarst-

| | |
|--|------------------------|
| Nr. | 15 |
| Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO | Bienefeldskamp 1968 |
| Rechtskraft | 28. 04. 1975 |

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 15,
 "Bienefeldskamp"

1. Rechtsgrundlagen:

1.1 §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-
Westfalen

(GO NW) in der Fassung vom 11.8.1969 (SGV. NW 2020)

und

1.2 a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen

§§ 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
 (BGBl. I 1960, S. 341), in Verbindung mit den Vorschrif-
 ten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung
 vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968, S. 1237) und der Berich-
 tigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969, S. 11)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

1.3 b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Fest-
 setzungen

§§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fas-
 sund vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96)

in Verbindung mit

§ 9 Abs. 2 BBauG und

§ 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG
 vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der VO vom
 21.4.1970 (GV NW S. 299).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO).

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende
 Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beher-
 bergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (4) BauNVO allgemein
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht
 zulässig.

Im gesamten Gebiet sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Ge-
 bäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO sind gemäß
 § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach
 § 4 (3) 3-6 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung.

2.2.1 Geschößflächenzahl.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 der BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. die Bestimmungen der BauONW über Bauwiche, Grenzabstände und Abstandsflächen nicht eingeschränkt wird.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 1 b BBauG)

2.3.1 Offene Bauweise; gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

2.3.3 Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, in den mit GH gekennzeichneten Gebieten ist Gartenhofbauweise festgesetzt. Die Gebäude können als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an mindestens zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnungen einzuhalten. Ungeachtet dessen ist entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen entsprechend der Forderung des § 17 Abs. 2 BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Entlang den Verkehrsflächen können diese Sichtschutzmaßnahmen zu Gunsten einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenfläche von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

2.4 Stellung baulicher Anlagen:

2.4.1 Die im Plan eingetragene Richtung der Haupt-Gebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG). Damit ist nur die Richtung, nicht die Lage der Außenwände bestimmt. Eine beliebige Addition von Haupt- und Nebenkörpern bleibt möglich.

2.4.2 Vorgeschriebene Firstrichtung; bei zusammengesetzten Baukörpern des längeren Firstes.

2.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbauren Grundstücksflächen zugelassen.

2.6 Garagen sind in der Regel/^{nur} auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Werden zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese als Garagengruppen mit einem Abstand von 5,5 m von der Straße anzuordnen.

2.7 Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG). die Höhe des EG Fußbodens wird mit max. 0,50 m über der festgelegten Höhe der Verkehrsfläche festgesetzt. Für eingeschossige Bauwerke wird die Traufhöhe mit max. 4,0 m über der Verkehrsfläche festgelegt.

Max. Höhe der baulichen Nebenanlagen (§§ 14 + 23 (5) BauNVO) 2,30 m.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.
(§§ 10 und 103 BauONW gemäß § 9 (2)).

3.1 Die Dächer und Fassaden aneinandergebauter Anlagen (z.B. geschlossene Bauweise) sowie baulicher Nebenanlagen, sind einheitlich zu gestalten.

3.2 Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur offene Bepflanzungen zulässig. Geschlossene, undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zugelassen.

- 3.4 Entgegen der Festsetzung 3.3 sind auch an öffentlichen Verkehrsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen Sichtschutzwände bzw. Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn dies zur Wahrung der privaten Wohnbereiche (Freisitze, Gartenhöfe) nicht überbauter Flächen erforderlich ist.
- 3.5 Ebenso sind entgegen der Festsetzung 3.3 auch an öffentlichen Verkehrsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen (Pflanzgebot) geschlossene Abpflanzungen zulässig, wenn diese zur Wahrung der privaten Wohnbereiche nicht überbauter Flächen erforderlich ist.
- 3.6 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit Schutzwänden einzufrieden oder durch geeignete Bepflanzung gegen Sicht abzuschirmen.
- 3.7 Die Belichtung ausgebauter Dachgeschoßräume ist nicht über Gauben, sondern über liegende Dachflächenfenster oder Dach-einschnitte vorzunehmen.
- 3.8 Bei Satteldach sind bis 0,50 m Drempe möglich.
Drempe ist die Höhe zwischen der Oberkante des Fußbodens und dem Anschnitt der Dachaußenhaut mit der Außenwandfläche.
4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)
- 4.1 Nach § 10 (2) BauONW sind bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf dem Baugrundstück Spielflächen für Kinder zu schaffen.
5. Unverbindliche Gestaltungsempfehlungen
- 5.1 Die sichtbaren Flächen der Außenwände der Gebäude sind allseitig aus nur einem Material auszuführen. Materialunterschiede sollten konstruktiv begründet sein.

- 5.2 Alle aufgehenden Bauteile und Gebäudeecken sind senkrecht auszuführen. Bei Terrassenbauten sind Ausnahmen selbstverständlich.
- 5.3 Öffnungen in Außenwänden sind rechtwinklig auszuführen; Die Anpassung an Dachschrägen ist jedoch möglich.

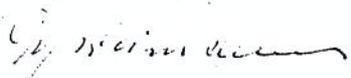
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kaarst vom 2. 5. 1973 aufgestellt worden.

Kaarst, den 27.12.74

Der Rat der Gemeinde Kaarst:


(Klever)
Bürgermeister




Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31. 8. 74 h_h dieser Plan mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 17. 9. 74 bis 17. 10. 74 einschl. öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 27.12.74

Der Gemeindedirektor




(Klante)

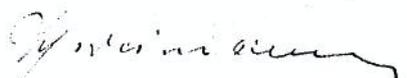
Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i.V. mit §§ 4 und 28 (1) GO NW am 28. 11. 74 als Satzung beschlossen.

Kaarst, den 27.12.74

Der Rat der Gemeinde Kaarst:


(Klever)
Bürgermeister



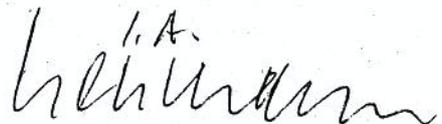

Ratsmitglied

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

Düsseldorf, den 10. 4. 1975

Der Regierungspräsident



l. A.


Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 3. 4. 75 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 28. 4. 75 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kaarst, den 30. 4. 75
Der Beauftragte
Der Gemeindedirektor