

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 20F -Kaarst-

Nr.	20F
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Stakerseite / Hinterfeld 1968
Rechtskraft	06. 11. 1979

1. Rechtsgrundlagen:

1.1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nord-
rhein-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
(BGB1 I 1960, S. 341), in Verbindung mit den Vorschriften
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom
26.11.1968 (BGB1 I 1968 S. 1237) und der Berichtigung vom
20.12.1968 (BGB1. I 1969, S. 11)
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGB1. I S. 21)

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

1
k. U. GV-RP vom 25.8.76
§§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung
vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96) in Verbindung mit
§ 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der ersten Durchführungsverord-
nung 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 und nicht-
störende Handwerksbetriebe, sowie kleinere Betriebe
des Beherbergungsgewerbes) 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 WA (§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 Geschossflächenzahl:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch
§ 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan fest-
gesetzten überbaubaren Flächen bzw. die Bestimmungen
der BauONW über Bauwiche, Grenzabstände und Abstands-
flächen 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 Gartenhof-
bauweise festgesetzt. Die Gebäude können als Winkel-,
U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbebauung an mindestens
zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die G-
Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände
nach den Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung
einzuhalten. Ungeachtet dessen ist entlang der Grenzen
gegen die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen en-
sprechend der Forderung des § 17 Abs. 2 BauNVO durch ge-
eignete 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 Hauptgebäudeaußenwände 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.~~

2.6. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, ~~sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese als Garagengruppen mit einem Abstand von 5,5 m von der Straße anzuordnen.~~ gestk. H. Genehmigungsverfügung Reg-Präs. v. 25.8.76

2.7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG) Die Höhe des EG Fußbodens wird mit maximal 0,5 m über der festgesetzten 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 und 23 (5) BauNV 2,3 m.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

(~~§§ 10 und 103~~ BauONW gemäß § 9 (2) BBauG)

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

~~3.2. Alle nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.~~

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

3.4. Entgegen der Festsetzung 3.3. sind auch an den öffentlichen Verkehrsflächen an den im Plan gekennzeichneten Stellen Sichtschutzwände bzw. Mauern bis 2 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 öffentlicher Verkehrsflächen, an den im Plan gekennzeichneten Stellen (Pflanzgebot), geschlossene Bepflanzungen zulässig, wenn dies zur Wahrung der privaten Wohnbereiche nicht überbauter Flächen erforderlich ist.

3.6. Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit Schutzwänden einzufriedigen oder durch geeignete Bepflanzung gegen Sicht abzuschirmen.

St. U.
ARP vom 25.8.76

S. 1.3

St. U. GV-RP
vom 25.8.76

- 3.7. Die Belichtung ausgebauter Dachgeschoßräume ist nicht über Gauben, sondern über liegende Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte vorzunehmen.
- 3.8. Bei Satteldach sind Drempele bis 0,5 m Höhe möglich. Drempele ist die Höhe zwischen der Oberkante des Fußbodens des Dachgeschosses und dem Anschnitt der Dachaußenhaut mit der Außenwandfläche

4. ~~Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBodG)~~

- 4.1. ~~Nach § 10 (2) BauONW sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei 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 terrassierten Bauten sind Ausnahmen selbstverständlich.
- 5.3. Öffnungen in Außenwänden sind rechtwinklig auszuführen; die Anpassung an Dachschrägen ist jedoch möglich

4.
RP vom
25.8.76

Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Rates
Gemeinde Kaarst vom **24. 3. 1975** aufgestellt worden.

Kaarst, den 25. April 1975

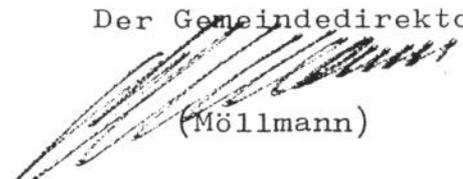
Der Rat der Gemeinde Kaarst:
Der Beauftragte für die Wahrnehmung
der Aufgaben des Rates der Gemeinde
Kaarst als Bürgermeister und Ratsmitglied:


(Klöver)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26. 9. 1975 hat dieser Plan
mit Begründung in der Zeit vom 15. 10. 1975 bis einschließlich
17. 11. 1975 gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 18. 11. 1975

Der Gemeindedirektor

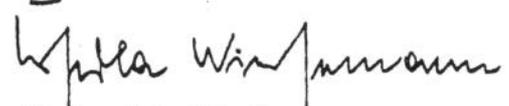

(Möllmann)

Der Rat der Gemeinde Kaarst hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG
in Verbindung mit den §§ 4 und 28(1) GONW am **11. 3. 1976** als
Satzung beschlossen.

Kaarst, den **11. 3. 1976**

Der Rat der Gemeinde Kaarst:


(Klöver)
Bürgermeister


Ratsmitglied

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

Düsseldorf, den **25. 08. 1976**



Der Regierungspräsident

11A


Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten
vom **6. 11. 79** sowie die öffentliche Auslegung dieses Planes
mit Begründung am **6. 11. 79** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kaarst, den

Der Gemeindedirektor

(Möllmann)