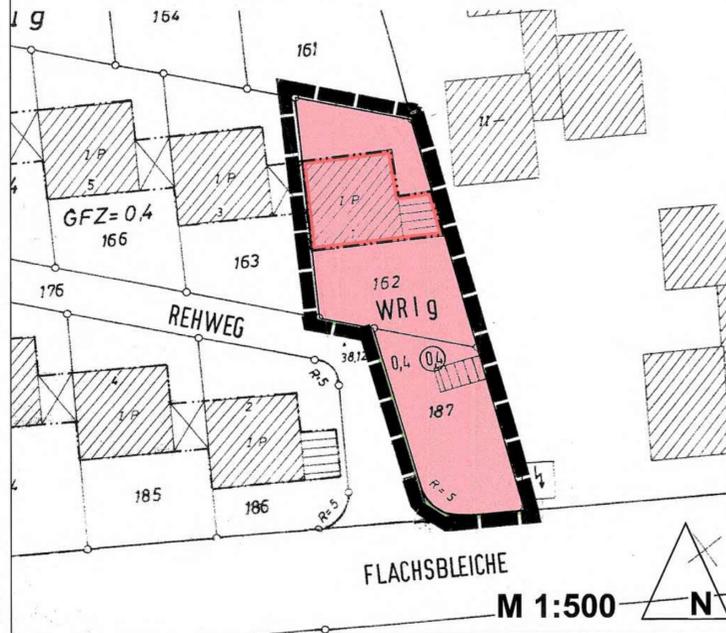
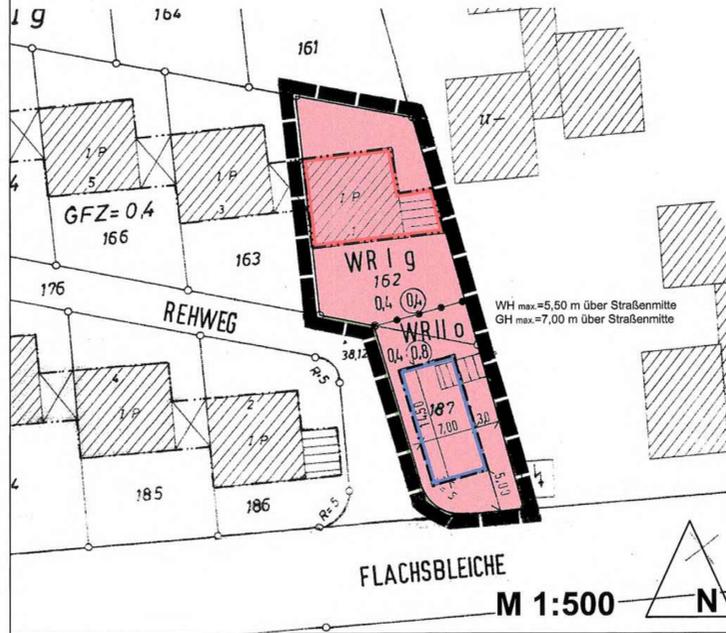


# FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



# FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



## BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 Broicherdorfstraße / Kupferstraße - Kaarst - liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Kaarst.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist als WR (reines Wohngebiet) eingeschossig, in geschlossener Bauweise und mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.  
Der im Osten an das Grundstück angrenzende Bebauungsplan lässt eine II bis III-geschossige Bebauung zu, die auch realisiert worden ist.

Der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan soll nun mit der dritten vereinfachten Änderung ein zusätzliches Baufenster im Bereich Rehweg/Flachsbleiche erhalten.

Der zur Änderung anstehende Bereich erstreckt sich auf die beiden Flurstücke 187 und 162, beide Flur 23, Gemarkung Kaarst. Diese beiden Flurstücke bilden ein Grundstück, das in diesem Bereich, bei gleicher überbaubarer Fläche, weitaus größer ist als die angrenzenden Grundstücke. Daher ist hier die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht zu erreichen. Sie liegt derzeit bei 0,2.

Von den Grundstückseigentümern ist der Wunsch nach einer zusätzlichen überbaubaren Fläche an die Verwaltung herangetragen worden. Das nun vorgeschlagene Baufenster bildet mit dem vorhandenen Gebäude Rehweg 2 eine bauliche Eingangssituation am Rehweg.

Da das Baufenster dem Grundstückszuschnitt angepasst wird, entsteht ein Gebäude, das von den Proportionen eher zurückhaltend wirkt. Die Grundfläche wird bewusst gering gehalten, dafür wird ein zweites Geschoss zugelassen, das jedoch durch die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen genau festgelegt wird. Die GRZ wird mit 0,4 eingehalten, die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Mit der zusätzlichen Bebauung wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, auf dem eigenen Grundstück ein altersgerechtes Gebäude zu errichten und die Betreuung durch auf dem Grundstück wohnende Kinder zu nutzen. Das Grundstück wird durch die Straßen Rehweg und Flachsbleiche begrenzt, nach Norden durch das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück.

Nach Osten wird das Grundstück durch die Tiefgarage für das IV-geschossige Gebäude begrenzt. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind durch die nachträgliche Verdichtung nicht gegeben. Eine Nachverdichtung im Innenstadtbereich ist einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorzuziehen.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Stellplätze und Garagen sind im seitlichen Grenzbereich zulässig. Die zusätzliche Versiegelung wirkt sich nur unwesentlich auf das Plangebiet aus, da jetzt bereits 2 Garagen in der neuen überbaubaren Fläche stehen, die abgerissen werden. Darüber hinaus wird als Ausgleich zwischen den Grundstücksteilen eine Hainbuchenhecke gepflanzt.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom BEREICH 61 gefertigt.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

*B. Jelle*

### 2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ wird als richtig bescheinigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
*B. Jelle*  
o.B.v.l.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

*B. Jelle*  
(Bruno Jelles)

### 3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 23.08.2005 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

*Manfred Meuter*  
(Manfred Meuter)  
Technischer Beigeordneter

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 23.08.2005 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 23.08.2005 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2005 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 21.10.2005 bis einschließlich 05.11.2005 öffentlich ausgelegt.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

*Manfred Meuter*  
(Manfred Meuter)  
Technischer Beigeordneter

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.01.2006 den ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung beschlossen.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
Das Ratsmitglied

*Franz-Josef Meuter* *Ellen Seyes*

### 6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 24.02.2006 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 05.04.2006  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

*Manfred Meuter*  
(Manfred Meuter)  
Technischer Beigeordneter

## HINWEISE

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 31 "Broicherdorfstraße - Kupferstraße" kann mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

## NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

## RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 306) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



## BEBAUUNGSPLAN NR. 31

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
"BROICHERDORFSTR. / KUPFERSTR."  
GEMARKUNG KAARST

STADT KAARST

kaarst\*

## LEGENDE

### Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Pultdach
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

### Festsetzungen nach BauGB

- |   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| Reine Wohngebiete                       | Offene Bauweise       | Baugrenze                              |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | geschlossene Bauweise | Baulinie                               |
| Grundflächenzahl (GFZ)                  | Maximale Wandhöhe     | Strassenbegrenzungslinie               |
| Geschossflächenzahl (GFZ)               | Maximale Gebäudehöhe  | Plangebietsgrenze                      |
|   |                       | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |