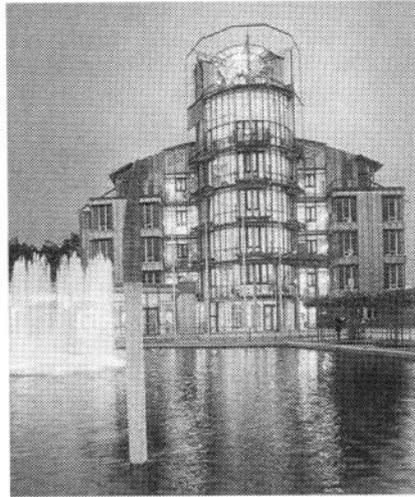


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 38B, -Kaarst-

<b>Nr</b>	38B
<b>Bezeichnung/ Lage</b>	Am Dreeskamp
<b>zugehörige BauNVO</b>	1968
<b>Rechtskraft</b>	08. 07. 1972

PLAN 36 B - 1

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 38  
- Teilabschnitt B - der Gemeinde Kaarst für das  
Baugebiet "Am Dreeskamp"

I. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
2. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes 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 27.1.1970 (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.

II. Beschreibung des Plangebietes

gestrichen lt. Ratsbeschluss v. 3.5.72

Charakter

Das Gebiet gliedert sich in einen verdichteten Wohnbauteil, der in der Nachbarschaft der Hochhäuser der Grund-Wohn-Bau und des Sozialwerkes gesehen wird und der aus 3- bis 6- geschossiger, terrassierter Randbebauung und aus einer 8- bis 13-geschossigen Zentralbebauung besteht, und in einen aufgelockerten, flachen Wohnbauteil im Norden, der überwiegend bebaut ist und dessen Charakter beibehalten werden soll.

Inhalt (oder Nutzung)

Die Bebauung dient vorwiegend dem Wohnen; im verdichteten Teil sind außerdem Gemeinschaftseinrichtungen sowie Kinderhort, Schwimmbad, sowie Läden für den täglichen Bedarf untergebracht.

## Erschließung

Das Gebiet wird über Stichstraßen zum Teil von der Broicherdorfstraße und z.T. von der Sperberstraße aus erschlossen. Am Übergang von der flachen nördlichen zur verdichteten südlichen Bebauung wird das Gebiet von einem Fußweg durchzogen, der im Westen das Gebiet "Bendkamp" und im Osten die Grundschule (Albert-Schweitzer-Schule) erschließt. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist diesem zugeordnet. Ein zweiter liegt im Norden in einer öffentlichen Grünzone.

## Daten

Das Gebiet beinhaltet ca. 230 Wohnungseinheiten (WE), davon 155 im verdichteten Teil. Garagen, Gemeinschaftsgaragen sowie Stellplätze ergeben zusammen 350 Plätze (pro Wohnungseinheit mindestens 1,5 Garagen). Plangebietsgröße ca. 4,1 ha.

## III. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und Bau-nutzungsverordnung)

1. Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen gemäß § 21 (5) BauNVO.
2. *geändert aufgrund Genehmigungsver-  
einbarung des Bez. Haa.* In den mit "Terr" gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Flächen ist eine geschoßweise Rückstaffelung um max. 2,5 m ~~Zulassung~~ <sup>festgesetzt</sup> (§ 23 (1) BauNVO).
3. Die private Stichstraße sowie der innere Platzbereich der verdichteten Bebauung wird (gemäß Eintragung) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattet (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).
4. Entlang der Fußwegachse ist das Anpflanzen von Bäumen gemäß der Planeintragung verbindlich vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG).
5. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sowie die Richtung der Hauptgebäudeaußenwände ist zwingend einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG).

#### IV. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 (2) BBauG i.V. mit § 103 BauO NW)

##### 1. Dachform und Dachneigung

Die im Plan eingetragenen Satteldächer (SLD) sind mit  $35^{\circ} \pm 2^{\circ}$  einzuhalten; die im Plan eingetragenen Flachdächer (FLD) sind bis max.  $5^{\circ}$  als bekieste Flachdächer auszuführen.

##### 2. Äußere Gestaltung

Die Dachflächen der Satteldächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Gebäudeaußenflächen sind in folgenden Materialien zulässig:

Sichtbeton, Ziegeln, Putz- und Holzverkleidung.

Die Dächer und Fassaden zusammenhängender Baukörper und baulicher Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

3. Alle nichtüberbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

4. Für die Einfriedigung der Baugrundstücke im Plangebiet finden die Vorschriften der Satzung über die Einfriedigung der Grundstücke 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 entsprechende Anwendung.

Sichtblenden für Gartenbereiche, welche vor Einblick zu schützen sind, sind bis zu einer Höhe von 2 m über Erdboden und einer Länge von 5 m ausdrücklich zugelassen. Dafür mögliche Materialien siehe IV Abs. 2 Satz 2 und 3.

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit allseitigen Schutzwänden einzufriedigen (Materialien sh. IV Ziff. 2 Satz 2 und 3). Die Abfallbehälterplätze sind einzugrünen.

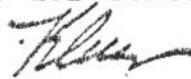
#### V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

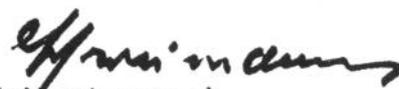
Hier nicht erforderlich.

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Kaarst v. 8.10.1971 aufgestellt worden.

Kaarst, den 3.2.1972

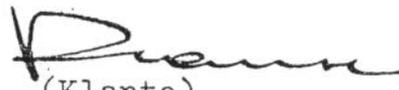
Der Rat der Gemeinde Kaarst:

  
(Klever)  
Bürgermeister

  
(Schweimanns)  
Ratsmitglied

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2.1972 hat dieser Plan mit Begründung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 17.2.72 bis 20.3.72 einschl. öffentlich aus-  
liegen.

Kaarst, den 23.3.72  
Der Gemeindedirektor

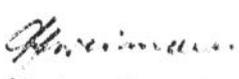
  
(Klante)

Der Rat der Gemeinde Kaarst hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG i.V. mit §§ 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (1) GO NW am 3.5.1972 als Satzung beschlossen.

Kaarst, den 4.5.1972

Der Rat der Gemeinde Kaarst:

  
(Klever)  
Bürgermeister

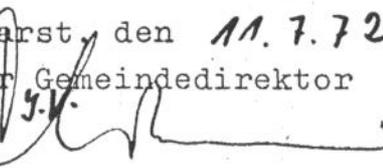
  
(Schweimanns)  
Ratsmitglied

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

Düsseldorf, den 28.6.1972 Der Regierungspräsident

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 28.6.1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 8.7.1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Kaarst, den 11.7.72  
Der Gemeindedirektor  
  
(Klante)  
(Lotten)