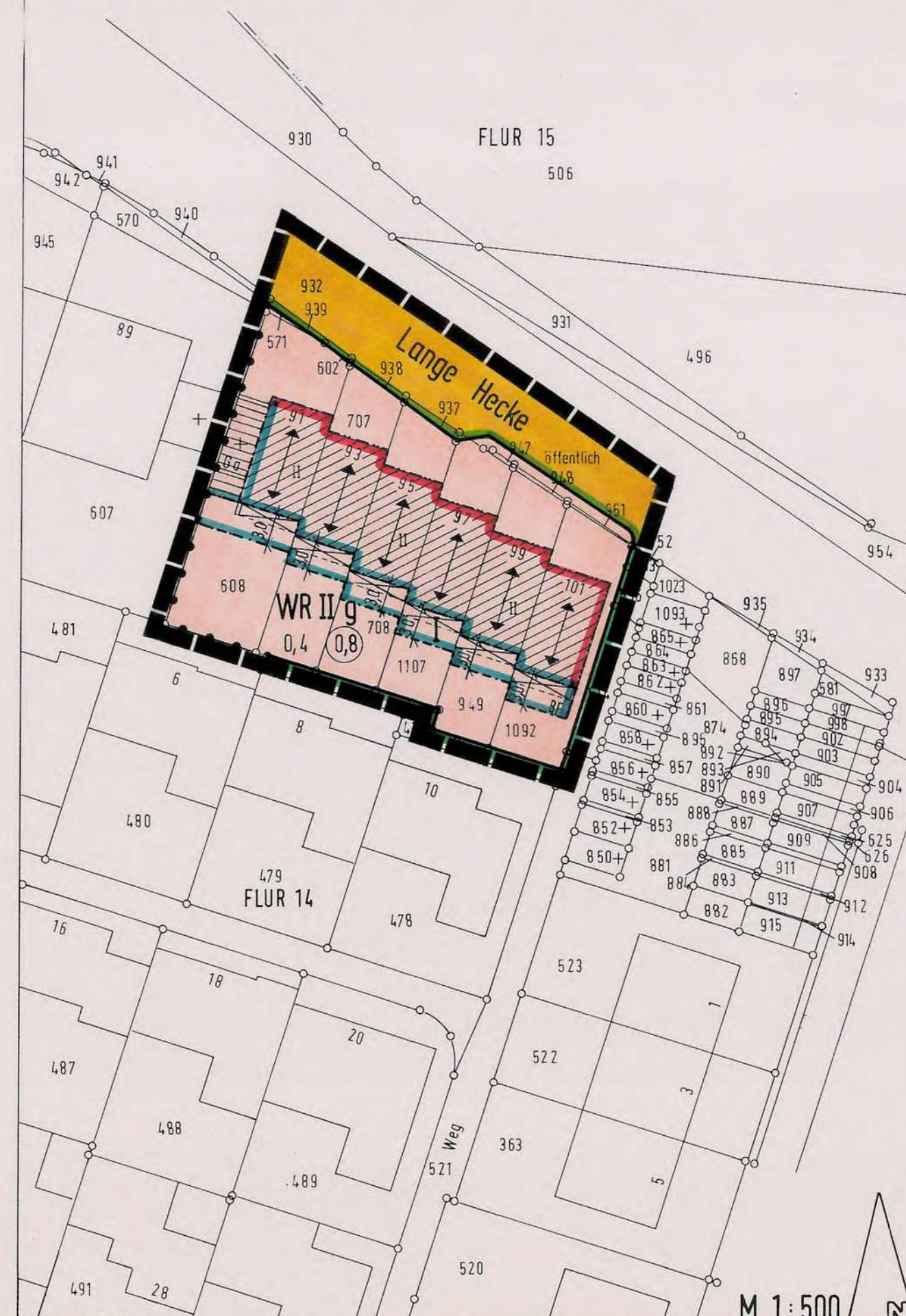


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 1107 Flurstücksnummer

Festsetzungen nach BauGB

- WR Reines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0 offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- Ga Garagen
- BF Baufläche

Festsetzungen nach BauO NW

- ↔ Firstrichtung

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" liegt im Kaarster Osten südlich der Straße "Lange Hecke" und umfasst im wesentlichen die Grundstücke Lange Hecke 91 bis 101.

In diesem Bereich befinden sich heute sechs Einfamilien-Reihenhäuser, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als zweigeschossige Flachdachbauten ausgeführt wurden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist, die Festsetzung Flachdach aufzuheben und durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, wie Festlegung der Dachform als Satteldach, Festlegung der Dachneigung und der Drempele Höhe sowie Festlegung der Firstrichtung eine gebietsverträgliche Aufstockungsmöglichkeit einzuräumen.

Hierdurch soll zum einen den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden und zum anderen das bautechnisch anfallende Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzt werden.

Städtebaulich fügt sich die Aufstockung mit den o.g. gestalterischen Festsetzungen in die Umgebung ein, grundlegende private und öffentliche Interessen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung dieses Teilbereiches bleibt unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu erkennen, so daß Ausgleichsmaßnahmen nach BfatschG nicht erforderlich werden.

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" -Kaarst- werden die vorherigen Festsetzungen unwirksam.

TEXTL. FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (Wintergarten)
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauO NW)
- Gestalterische Festsetzungen / Dachform und Dachneigung, Drempele
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)
 - Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" unter der Zahl IV. (Festsetzungen zur Dachausführung) werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.
 - Für die durch Planänderung mögliche Dachaufstockung wird als Dachform ein giebelständiges Satteldach zwingend festgelegt.
Die Dachneigung muß mindestens 40° und darf maximal 45° betragen.
Außerdem wird die Ausführung eines Drempele mit einer Höhe von 1,0 m (Schnittpunkt Außenwandfläche / Dachaußenhaut) zwingend vorgeschrieben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Entwurf

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtverwaltung Kaarst-Planungsamt gefertigt.
Kaarst, den 06.11.97
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Yelley

2. Geometrische Eindeutigkeit

Der katastermäßige Bestand am 29.11.96 sowie die geometrische Festlegung der geänderten städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaars, den 06.11.97
Yelley

3. Aufstellungsbeschuß

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 14.01.97 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.03.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 06.11.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Schmitz-Lechtape
(Schmitz - Lechtape)
Technischer Beigeordneter

4. Bürgerbeteiligung

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 14.01.97 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den 06.11.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Schmitz-Lechtape
(Schmitz - Lechtape)
Technischer Beigeordneter

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 14.01.97 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den 06.11.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Schmitz-Lechtape
(Schmitz - Lechtape)
Technischer Beigeordneter

6. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.97 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.97 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 04.04.97 bis einschließlich 09.05.97 öffentlich ausgelegt.
Kaarst, den 06.11.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Schmitz-Lechtape
(Schmitz - Lechtape)
Technischer Beigeordneter

7. Satzungsbeschuß

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 04.09.97 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Kaarst, den 06.11.97
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied
Schmitz-Lechtape

8. Anzeigeverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes hat mit im Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß ist am 24.01.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan 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 28.01.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Schmitz-Lechtape
(Schmitz-Lechtape)
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 §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
- Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

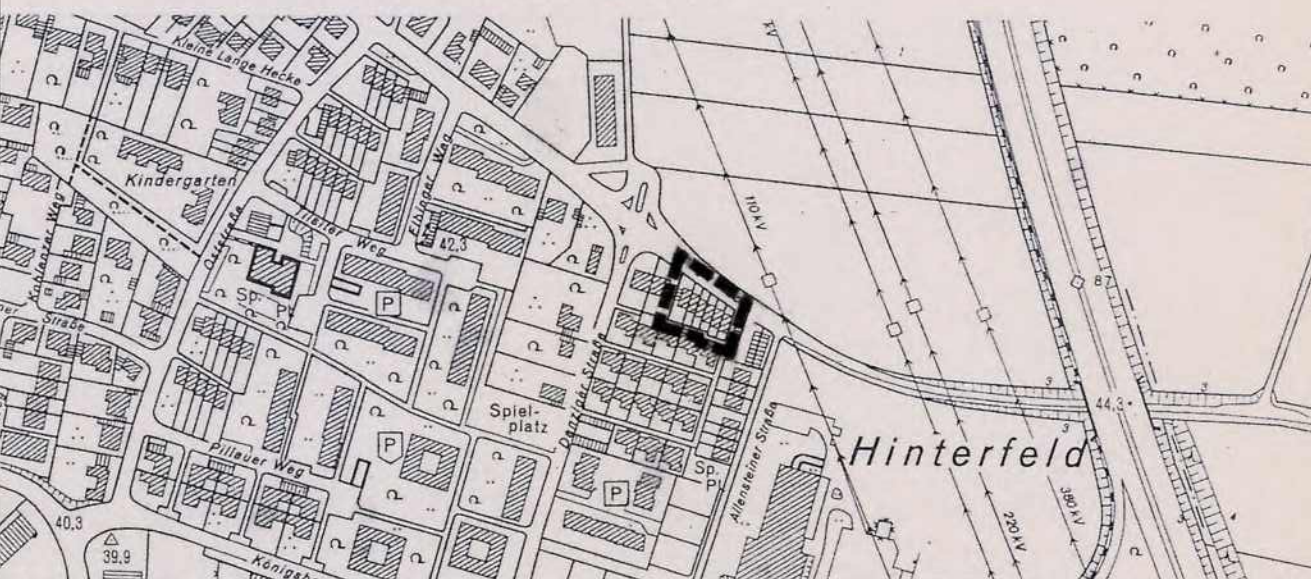
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
- Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß LEP IV und in der Lärmschutzzone 2 gemäß VO Bundesminister vom 04.04.74.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 28.10.96 (BGBl. I S. 1189)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)
- GEMEINDERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.03.96 (GV NW S. 124)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 41

1. ÄNDERUNG DANZIGER STR. / LANGE HECKE

. AUSFERTIGUNG

