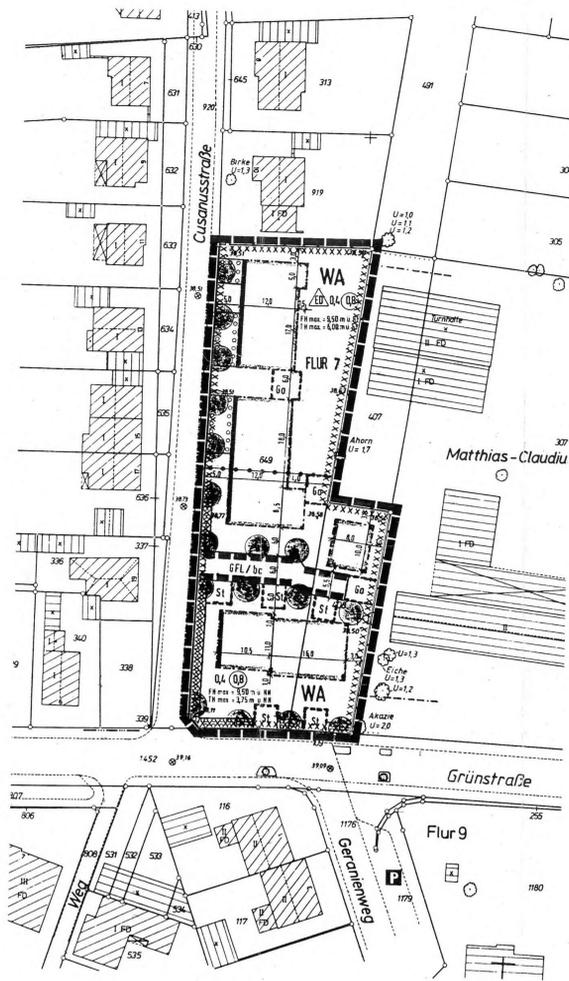


Festsetzungen vor Änderung

Städtebauliches Konzept

Festsetzungen nach Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zulässigkeit von Garagen/Carport (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und Carports sind außerhalb der überbauten Flächen nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Garagen/Carports im seitlichen Grenzabstand der zulässigen Gebäude vorgesehen werden und die hinteren Baugrenzen nicht wesentlich überschritten werden.
- Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit pro Haus/Wohngebäude beschränkt. Ausnahmsweise können 2 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die Anzahl der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.
- Einschränkungen von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedigungen dicke Zäune, Mauern o. ä. bis max. 1,00 m Höhe oder transparente, durchsichtige Zäune o. ä. mit einer entsprechenden Begrünung aus heimischen standortgerechten Pflanzen bis max. 1,60 m Höhe zulässig.
- Anpflanzungen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Auf den Baugrundstücken der Endhäuser ist wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum, eine Heibehde, eine Vogelbeere oder eine Traubensegge fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumhöhe ist in einer Größe von 10 qm unverstetigt herzustellen, und mit einem Bodendecker, wie Efeu, Immergrün, Storchschnabel, Taubnessel, Stachelnüsschen, Habichtskraut, Schaumblüme oder Gritsen, wie Blaustrahlfarn, Segge, Schwingel fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 1a LWG)**
Das Niederschlagswasser darf gem. Verdrachflächenuntersuchung durch das Büro Dr. Tillmanns & Partner auf dem Grundstück nicht versickert werden. Regenwasserentwässerung in Zisternen sollte aus ökologischen Gründen angestrebt werden. (Überlauf in den Kanal)

Hinweis:
Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 42 „Neusser Straße/Cusanus-Grün- und Maubisstraße“-Kaarst.

BEGRIÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Neusser Straße/Cusanus-Grün- und Maubisstraße“-Kaarst war seit dem 07.08.85 rechtsverbindlich. Dieser setzte für den Planungsbereich hiesiger Fläche für den Gemeindefür „Schule“ in dreigeschossiger Bauweise GRZ 0,4, GFZ 1,0 fest. Das Plangebiet liegt direkt an den fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen der Cusanusstraße und der Grünstraße.

Anlaß der Bebauungsplanänderung war der Sachverhalt, daß die ausgewiesene Fläche für die Schulerweiterung nicht mehr notwendig war und somit einer Wohnnutzung zugeführt wurde.

Die zweite Änderung soll nun die Bauflächen neu gestalten. Aus energetischer und ökologischer Sicht sollen die Gebäude bzw. Gebäudezeilen eine reine Südorientierung mit dem entsprechenden Abstand zwischen den Gebäuden erhalten, um eine mögliche Verschattung zu verhindern.

Der Bebauungsplan zeigt nun alle notwendigen Maßnahmen auf, die sowohl für eine Solarisierung mit aktiven Maßnahmen als auch für die optimale Anordnung von Niedrigenergiehäusern mit passiven Maßnahmen notwendig sind. Hierzu gehört z. B. die vorgenannte Ausrichtung der Gebäude, der Abstand zwischen Gebäuden, die Anordnung der Firsrichtung, der Dachneigung, die für die Betreibung von Photovoltaikanlagen wichtig sind.

Die Bebauung soll durch einen 1, 50 m breiten Grünstreifen von der Grünstraße und Cusanusstraße begrenzt werden. Die zur Cusanusstraße angeordneten Gebäudezeilen sollen durch Anordnung des seitlichen Eingangs und einer entsprechenden Fassaden- und Fenstergestaltung eine Art Einzelhauscharakter darstellen. Es ist unmöglich, um die Gebäudezeilen nach Süden zu orientieren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird durch Trauf- und Firstfestsetzungen festgelegt, wonach für das Gebiet eine zweigeschossige Bebauung entstehen wird mit 0,4, die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Einheit beschränkt, nur in Ausnahmefällen, wenn der Stellplatznachweis geführt werden kann, wird ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen. Darüber hinaus werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu begründete Vorgartenzonen festgesetzt, die gärtnerisch zu gestalten sind.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Standorte der Garagen und Carports sind im Plan ausgewiesen, um ein möglichst einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten.

Die Erschließung der Bauflächen wird neben den vorhandenen Erschließungsstraßen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Boden nach Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits als Bauland ausgewiesen war und durch die Änderung kein neuer Eingriff verursacht wird. Durch die Bereitstellung dieser Flächen als Wohnbauland ergibt sich gegenüber der Gemeindefürfläche sogar eine positive Grünflächenbilanz.

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Neuss aufgenommen unter der bezeichnung KA 30. Eine Gefährdungsabschätzung ist durchgeführt worden. Danach ist eine Bebauung als Wohnbauland möglich.

Gemäß der Verdrachflächenuntersuchung durch das Büro Dr. Tillmanns & Partner ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Regenwasserentwässerung in Zisternen sollte aus ökologischen Gründen angestrebt werden. (Mit Überlauf in den Kanal)

geändert durch Ratsbeschluss vom 26.10.2000
In Nr. 4 der textlichen Festsetzungen wird "ein hochstämmiger Obstbaum" durch "ein Obstbaum (Spindelbusch, Buch oder Vogelstamm)" ersetzt.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom **VEREINIGTEN KAARST** gefertigt.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann

2. GEOMETRISCHE ENDELTIGKEIT

Der letztendliche Bestand am **15.02.2004** wird als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kaarst vom **15.02.2004** genehmigt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.02.2004** öffentlich bekanntgegeben.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

4. Verzicht auf die Bürgerbeteiligung

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am **16.02.2004** beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die vorgesehene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR OFFENLEGUNG

Der PVA hat in seiner Sitzung am **16.02.2004** beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom **22.02.2004** dem **Verdrachflächenbegrenzten** Bürger und der **Verdrachflächenbegrenzten** Träger öffentlicher Belange (außerhalb der Geltungsbereiche der Firsrichtung) bis einschließlich **05.02.2004** öffentlich ausgelegt.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Der Entwurf dieses Planes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom **22.02.2004** dem **Verdrachflächenbegrenzten** Bürger und der **Verdrachflächenbegrenzten** Träger öffentlicher Belange (außerhalb der Geltungsbereiche der Firsrichtung) bis einschließlich **05.02.2004** öffentlich ausgelegt.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der in § 1 Abs. 1 vorgeschriebenen Angaben hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am **22.02.2004** den **Verdrachflächenbegrenzten** Bürger und der **Verdrachflächenbegrenzten** Träger öffentlicher Belange (außerhalb der Geltungsbereiche der Firsrichtung) bis einschließlich **05.02.2004** öffentlich ausgelegt. In der Besondereintragung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den 15.02.2004
Der Bürgermeister
Franz-Josef Wöhrmann
Der Beigeordnete
Klaus-Jürgen Schmitz

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurrückgrenze
- Flurücknummer
- Eingemessener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kartgebiet | <ul style="list-style-type: none"> GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sonderbaulichen SO Sondergebiete, die der Erholung dienen SO Sonstige Sondergebiete |
|--|--|

Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> II als Höchstgrenze II-III als Mindest- u. Höchstgrenze III zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 Geschöflichenzahl (GFZ) | <ul style="list-style-type: none"> TH Traufhöhe PH Firsthöhe OK Oberkante |
|---|--|

Bauweise Baulinie Baugrenze

- o Offene Bauweise
- o Geschlossene Bauweise
- b Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Gemeindefürflächen Öffentl. Verwaltungen Schule Post Schulbauwerk Feuerwehr | <ul style="list-style-type: none"> Kirchen und leicht. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportstätten dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
|--|---|

Verkehrsflächen

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Strassenverkehrsflächen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich Radweg | <ul style="list-style-type: none"> Strassenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrt Einfaßbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Bahnanlagen |
|---|---|

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Transformator) Gas Fernwärme Wasser | <ul style="list-style-type: none"> Abwasser Abfall Ablagerung |
|---|--|

Grünflächen Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Dauerklingler Sportplatz | <ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft Spezial: Friedhof Bedeckter Freibad |
|--|--|

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Geh. (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) Zu Curaten a. Allgemeinrecht b. Anlieger c. Versorgungsentgelte Bäume zu erhalten Stäucher zu erhalten Bäume zu pflanzen Stäucher zu pflanzen Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Stäuchern Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts | <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gassen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellplätze Garagen Tiefgaragen GBl Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen GTGa Gemeinschaftstiefgaragen Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen |
|--|---|

Festsetzungen nach BauNVO

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- ← Finstrichung

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

- Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde Stadt Kaarst nach §§ 14 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 18520 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB) Neufassung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.87 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.86 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232) zuletzt geändert am 09.11.99 (GV NW 1999 S. 622)
- GEMEINDEFÜRFLÄCHENVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GGV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.84 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BunNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.05.98 (BGBl. I S. 2995), in der zur Zeit gültigen Fassung
- LANDESWASSERGESETZ (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 248) (SGV NW 77)
- LANDSCHAFTSGESETZ (LGS) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.80 (GV NW S. 734), in der zur Zeit gültigen Fassung (Bl. Nr. 3 vom 22.01.91)

Bebauungsplan Nr. 42

2. Änderung Neusser-, Cusanus-, Grün- und Maubisstraße



Übersichtspl. M 1:5000

Gemarkung: Kaarst Flur: 7
Maßstab: 1:500 Blatt:

