

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 52, -Kaarst-

Nr	52
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Freesienweg 1977
Rechtskraft	15. 08. 1984

A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 52
"Fresienweg" - Kaarst -

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGB1 I S. 2256)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1 I S. 1763)

Planzeichenverordnung (PlazVO) vom 19.1.1965 (BGB1 I S. 21)

Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.d. Fassung vom 27.1.1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264)

Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung vom 19.12.1974 (GV NW S. 91 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.10.1979 (GV NW S. 594)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 In dem parallel zur Maubisstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, offene Bauweise, sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

3.1 Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Erhöhung darf die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks nicht übersteigen.

3.2 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.

4. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

4.1 Für die im Plan eingetragenen Baumsymbole sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

4.2 Sichtflächen an Einmündungen sind ab 0,6 m über Verkehrsfläche von Bewuchs und Einbauten freizuhalten. Hochstämmige Bäume sind zulässig.

5. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von 1/10 der Grundstücksfläche zulässig. Ihre Höhe darf 2,5 m über Gelände nicht übersteigen.

6. Festsetzungen zum Schallschutz

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Dohmen vom Oktober 1980 überschreiten die Mittelungspegel nachts vor den Fenstern der Häuser Grünstraße 1 sowie Maubisstr. 26 bis 48 Lärmwerte aus dem Verkehrslärm, welche zwischen 59,2 und 61,5 dB(A) liegen. In bauaufsichtlichen Verfahren sind daher für ruhebedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I mit einem bewerteten Schalldämmmaß RW von 25 bis 29 dB(A) gemäß VDI 2719 nachzuweisen. Dies gilt für alle der Maubisstraße zugewandten Fenster und für die seitlichen Hausfronten. Gleichzeitig muß die zwangsweise Lüftung von Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

B. Textliche Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 52 "Fresienweg"
- Kaarst -

1. Die durch Buchstaben z.B. "A" zu "A 1" gekennzeichnete Zuordnung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Baulast gemäß § 99 BauONW zu sichern.

2. Hinweis zum Schallschutz

Bei Neu- und Umbauten sollen ruhebedürftige Räume auf der der Maubisstraße abgewandten Seite des Hauses angeordnet werden, so daß nachts auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Lärmpegel unter 35 dB(A) eingehalten wird.

Die Lärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf mit einem Dauerschallpegel über 62 dB(A) reicht bis auf ca. 300 m an das Plangebiet heran. Nach örtlicher Erhebung sind die einzelnen Überfliegungen gegenüber dem Straßenverkehr für das Lärmgeschehen bestimmend. Die Dachflächen ausgebauter Dächer sollten daher mit einem Flächengewicht nicht unter 100 kg/m² hergestellt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der ~~Gemeinde~~ ^{Stadt} Kaarst hat in seiner Sitzung am 8.7.1982 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen. Der Beschluß wurde in der Neuss-Grevenbroicher-Zeitung vom 9.3.1983 bekanntgegeben.

Kaarst, den 22.3.1983

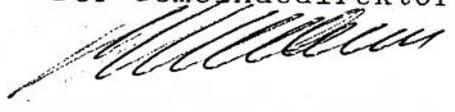

(Klever)
Bürgermeister




Wiesemann
Ratsmitglied

2. Ziele und Zwecke der Planung sind durch Ankündigung im ~~der Neuss-Grevenbroicher-Zeitung vom 15.4.77~~ ^{Wegenspiegel der Gemeinde Kaarst} und durch Auslegung des Entwurfs dieses Planes mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 2 a (2 und 3) BBauG in der Zeit vom 25.4.1977 bis einschließlich 29.4.1977 öffentlich dargelegt worden.

Kaarst, den 10.5.1977
Der Gemeindedirektor



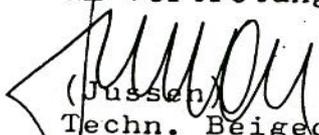


3. Der Rat der Stadt Kaarst hat dem Bebauungsplanentwurf und der Entwurfsbegründung zugestimmt und in seiner Sitzung am 8.7.1982 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde in der Neuss-Grevenbroicher-Zeitung vom 9.3.1983 gemäß § 2 a BBauG bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 2 a (6) BBauG vom 18.3.1983 bis 22.4.1983 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 29.4.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Jussen)
Techn. Beigeordneter

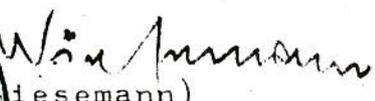


4. Der Rat der Stadt Kaarst hat nach Prüfung der fristgen vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 26.10.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG iVm § 4 GO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Kaarst, den 10.11.1983


(Klever)
Bürgermeister

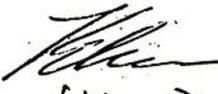



Wiesemann
Ratsmitglied

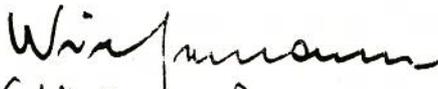
Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 19.6.1984
den Satzungsbeschluss vom 26.10.83 aufgehoben.

In gleicher Sitzung wurde die Begründung geändert und
der Bebauungsplan erneut gem. § 10 BBauG i.V.m.
§ 4 GONW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Kaarst, den 19.6.1984


(Kleves)
Bürgermeister




(Wiesemann)
Ratsmitglied

5. Der vom Rat der Stadt Kaarst in der Sitzung am 19.06.1984 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit nach § 11 BBauG gemäß der Verfügung Az. 35.2-12.23 vom heutigen Tage unter ~~Auflagen/Maßgaben~~ genehmigt.

Düsseldorf, den 29.06.1984

Der Regierungspräsident in Düsseldorf

Im Auftrage:



6. Der Rat der Gemeinde Kaarst ist in seiner Sitzung am den Auflagen der Genehmigungsverfügung durch Beschluß beigetreten.

Kaarst, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

7. Der genehmigte Bebauungsplan ist in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung gemäß § 12 BBauG iVm § 4 GO NW am bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan liegt ständig ab im Verwaltungsgebäude der Stadt Kaarst, Rathaus Büttgen, während der Dienststunden öffentlich aus.

Kaarst, den

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

(Jussen)
Techn. Beigeordneter