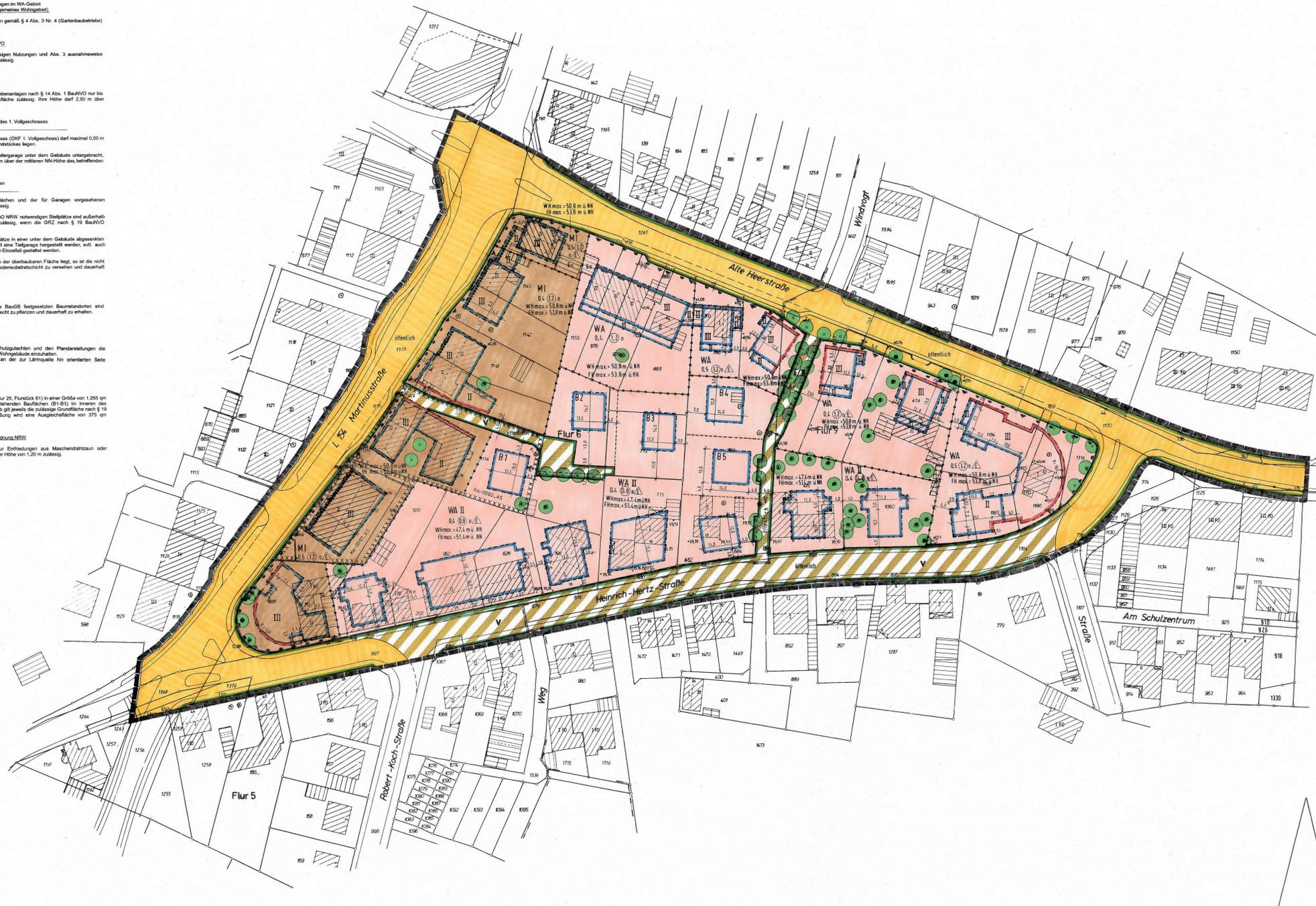


Textliche Festsetzungen

- Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet**
§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.
- § 6 BauNVO (Mischgebiet) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet sind nicht zulässig.
- Einschränkungen von Nebenanlagen**
§ 14 Abs. 1 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ihre Höhe darf 2,50 m über Gelände nicht überschreiten.
- Festsetzung der Höhe Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses**
§ 18 BauNVO
Die Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (OKF 1, Vollgeschoss) darf maximal 0,50 m über der mittleren NN-Höhe des betreffenden Grundstückes liegen.
Wenden notwendige Stellplätze in Form einer Kellergänge unter dem Gebäude untergebracht, darf die Höhe OKF 1, Vollgeschoss maximal 1,5 m über der mittleren NN-Höhe des betreffenden Grundstückes liegen.
- Zulagehaltung von Stellplätzen und Garagen**
§ 12 Abs. 6 BauNVO
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der für Garagen vorgesehenen Umgrünungen sind oberirdische Garagen unzulässig.
Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO und nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn die § 19 BauNVO eingehalten wird.
Bei mehr als 3 WE pro Gebäude sind die Stellplätze in einer unter dem Gebäude abgetragenen Garage oder in einer Tiefgarage vorzusehen. Sol eine Tiefgarage hergestellt werden, evtl. auch für mehrere Gebäude gemeinsam, so kann das im Einzelfall gestattet werden.
Wird eine Tiefgarage errichtet, die z.T. außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, so ist die nicht überbaute Fläche mit einer vegetationsfähigen Bodenaustrichtung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Anpflanzen von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf dem im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige kleinkronige Straßenbäume artgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Schallschutz**
§ 3 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
An den Außenwänden sind gemäß Schallschutzrichtlinien und den Planfestlegungen die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße für Wohngebäude einzuhalten. Schallschürfer und Kletterstufen sollen nicht an der zur Lärmquelle hin orientierten Seite angeordnet werden.
- Ausgleichsmaßnahme**
§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB
Die Kompensationsfläche (Gemarkung Kaarst, Flur 25, Flurstück 61) in einer Größe von 1.255 qm für die Wäldersanreicherung wird den 8 neu errichtenden Baufeldern (B1-B8) im Inneren des Planbereiches zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt jeweils die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Für die öffentliche Erschließung wird eine Ausgleichsfläche von 375 qm festgesetzt.
- Bestandige Festsetzungen § 86 Landesbauordnung NRW**
Errichtung der Fußwege im Plangebiet sind nur Einwirkungen aus Maschinenzugängen oder Drangrampen mit Herabstürzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.



Bestandsangaben

- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Flüchrigkeit
- Flüchrigkeitsgrenze
- Flüchrigkeitsnummer
- Erweiterungsbereich

Festsetzungen nach BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
 - WS Kleinstwohngelände
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - WB Besonderes Wohngebiet
 - WD Dorfgebiet
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - Gewerbliche Bauflächen
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiete der Erholung
 - SD Sonstige Sondergebiete

- Maß der baulichen Nutzung**
- I als Mischzone
 - II als Misch- u. Mischzone
 - III zugeordnet
 - IV Grundflächenzahl (GFZ)
 - V Geschossflächenzahl (GFZ)

- Bauweise - Baulinie - Baugrenze**
- a Offene Bauweise
 - b Geschlossene Bauweise
 - c Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
 - 1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 2 nur Doppelhäuser zulässig
 - 3 nur Reih- und Doppelhäuser zulässig

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Öffentliche Grünflächen
 - Öffentl. Veranstaltung
 - Schule
 - Post
 - Kulturdenkmal
 - Feuerturm

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängererwartungsbereich
 - Radweg
 - Straßenbahn

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung
 - Elektrizität (Transformator)
 - Gas
 - Wasser
 - Abwasser

- Grünflächen - Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**
- Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Dauerbegrünte
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Freizeit

- Sonstige Planzeichen**
- Planbegrenzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Tiefgaragen
 - Gemeinschaftsstellplätze
 - Gemeinschaftsgaragen
 - Gemeinschaftstiefgaragen

- Schallschutz**
- R'w = 30 dB(A)
 - R'w = 35 dB(A)
 - R'w = 40 dB(A)
 - R'w = 45 dB(A)
 - R'w = 50 dB(A)

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flächend
- SD Setzmaß
- RD Rastmaß
- WD Wandmaß
- LS Dachneigung
- FR Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Schutzbereich des Verbaufliegels hafen Düsseldorf (Anfliegerort 05), gemäß § 12 Luftverkehrsregeln des Beschlusses der Luftverkehrskommission vom 14.07.1994.

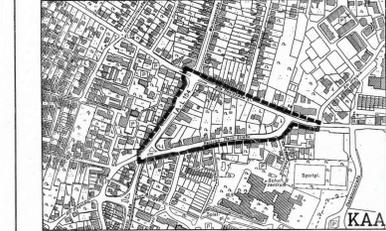
Hinweise

- Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Plan- und Flurstückbesitzer (Bauher) bzw. dem zuständigen Denkmalbehörden -Stadt Kaarst- nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
- Für den Baubestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.2010 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der ZH 189/00 zu beachten.
- Im Bebauungsplan Nr. 56-Kaarst kann jeweiligen Grundstücken im Bebauungsplan genehmigt werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Städtischen Umweltamt Kaarst erfragt werden.
- Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut und daher auch an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Sollten nun durch Umlegung neue Grundstücke entstehen, die keine direkte Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Mischwasserkanalisation haben, soll nach § 15a LWG auf dem Grundstück das erforderliche Mischwassergerüst verankert, verortet oder genutzt werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1999 (GV NRW S. 718)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.1990 (BGBl. I S. 212)
- Planzonenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Landesgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218)

Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrensvermerke

- ENTWURF**
Der Entwurf dieses Planes wurde vom BEREICH 6.1 gefertigt.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Bruno Jelle
- GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT**
Der katastralmäßige Bestand am 01.01.2003 wird als richtig beschachtet.
Kaarst, den 29.01.2003
Der Bürgermeister
Lilli Ait
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2003 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2003 öffentlich bekanntgemacht.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer
- BÜRGERBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte zum öffentlichen Bekanntmachung am 01.02.2003 in der Zeit vom 01.02.2003 bis einschließlich 22.02.2003.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BEHALDEN**
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 01.02.2003 angefordert worden.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
a. Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2003 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.02.2003 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 02.02.2003 bis einschließlich 06.02.2003 und vom 06.02.2003 bis einschließlich 09.02.2003 sowie vom 09.02.2003 bis einschließlich 02.03.2003 öffentlich ausliegen.
b. Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2003 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.02.2003 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 20.02.2003 bis einschließlich 24.02.2003 öffentlich ausliegen.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer
- 6a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2003 die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.02.2003 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 20.02.2003 bis einschließlich 24.02.2003 öffentlich ausliegen.
Kaarst, den 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer
- 7. SATZUNGSBESCHLUSS**
Nach Prüfung der festgestellten vorgeschlagenen Anmerkungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.03.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung dieses Beschlusses am 07.03.2003 hat 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 20.12.2002
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Meyer

Bebauungsplan Nr. 56 Alte Heerstraße/ Heinrich-Hertz-Straße

Gemarkung: Kaarst Flur: 5/6/9
Maßstab: 1:500 Blatt:

