

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 59 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

59
Kleinsiep
1977
07.03.1989

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

- In den mit WA festgesetzten Baugebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.
- In den mit WA¹ festgesetzten Baugebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 - 6 einschließlich i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Anlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe 10 qm und/ oder 25 cbm umbauten Raumes und eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten).

1.2 Bauweise und Grundstücksbreite (§ 9 (1) 2 + 3 BBauG)

- Für die Baugebiete, in denen Doppelhäuser / Hausgruppen vorgeschrieben sind, wird die Mindestgrundstücksbreite auf 6,0 m festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2 + 3) BauNVO)

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)

- Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- Innerhalb überbaubarer Flächen sind nur Einzelgaragen und Stellplätze zulässig. Dabei müssen Garagen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Außerhalb überbaubarer Flächen sind Garagen und Stellplätze, auch als Sammel- oder Gemeinschaftsanlagen, nur im seitlichen Grenzabstand und in besonders dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- In den mit UGG gekennzeichneten Flächen sind nur Kellergaragen oder unterirdische Gemeinschaftsgaragen zulässig.

1.5 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (1), 25bBBauG)

- Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst vom 6.3.1978.
- Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (s. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen).

1.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 16 (3 + 4) BauNVO

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.
- Darüberhinaus ist in den mit WA¹ gekennzeichneten Gebieten die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bis 1,0 m über gewachsenem Gelände zulässig.
- Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:

bei einem Vollgeschoß:	9,5 m
bei zwei Vollgeschossen:	12,0 m
bei drei Vollgeschossen:	14,5 m

1.7 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

- An den mit  gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß von R'w = 30 dB (A) vorzusehen.
- An den mit  gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß von R'w = 35 dB (A) vorzusehen.
- An den mit  gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß von R'w = 40 dB (A) vorzusehen.
- An den nicht gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß von R'w = 27 db (A) einzuhalten.

ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außere Gestaltung (§ 81 BauONW)

2.1.1 Dachformen

- In den Baugebieten, in denen Satteldächer zulässig sind, ist ein Versatz der Teildachflächen entlang oder parallel der Firstlinie bis zu 1,0 m vertikal und horizontal zulässig. Firstabflachungen von mehr als 1,0 m Breite sind unzulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Die Summe der Länge von Dachaufbauten und -einschnitten ist nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

2.1.3 Dachneigung

- Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 35° bis 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30° bis 40°, bei dreigeschossigen Gebäuden von 30° bis 35° zulässig.
- Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.
- Diese Vorschriften gelten nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen.

2.1.4 Kniestöcke

- Kniestöcke bis zu 0,5 m sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

2.1.5 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.
- Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nicht zulässig, sofern die Dachneigung 15° überschreitet.
- Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material und Farbgebung auf die Fassaden abzustimmen.

2.1.6 Werbeeinrichtungen

- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht in Wohngebieten sind unzulässig, desgleichen Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedung sind nur Holzzäune und/oder lebende Hecken zulässig. Steinmauern sind nur zum Ausgleich von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

2.2.3 Ausnahmen und Befreiungen

- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1.1 bis 2.1.6 und Nr. 2.2.1 können zugekassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 17.12.1986 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen. Der Beschluß wurde in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung vom 10.01.1986 bekanntgegeben.

Kaarst, den 20.01.1987

Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied



(Klever)



(Wiesemann)

- 2. Ziele und Zwecke der Planung sind durch Ankündigung in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung vom 26.02.1986 und durch Auslegung des Entwurfes dieses Planes mit der Gelegenheit zur Änderung und Erörterung gemäß § 2a (2 + 3) BBauG in der Zeit vom 06.03.1986 bis einschließlich 14.03.1986 öffentlich dargelegt worden.

Kaarst, den 21.08.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Haack

(Haack)
Techn. Beigeordneter

- 3. Der Rat der Stadt Kaarst hat dem Bebauungsplanentwurf und der Entwurfsbegründung zugestimmt und in seiner Sitzung am 17.12.1986 die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung vom 10.01.1987 gemäß § 2a (6) BBauG bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Entscheidungsbegründung haben gemäß § 2a (6) BBauG vom 19.01.1987 bis einschl. 18.02.1987 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 25.02.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Haack

(Haack)
Techn. Beigeordneter

- 4. Aufgrund von Anregungen und Bedenken und neuer Abwägungsüberlegungen hat der Rat am 09.04.1987 beschlossen, diesen Plan zu ändern.

Die Änderungen sind in roter Farbe und mit den Markierungen a - b im Plan eingetragen.

Kaarst, den 15.04.1987

Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied

Klever
(Klever)

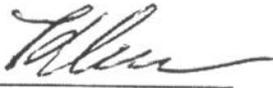


Wiesemann
(Wiesemann)

5. Der Rat der Stadt Kaarst hat nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.09.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Kaarst, den 01.10.1987

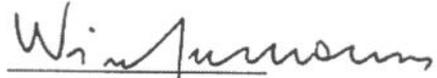
Der Bürgermeister



(Klever)



Das Ratsmitglied



(Wiesemann)

6. Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 25.01.1989 Az.: 35.2-12.23 habe ich ~~keine~~ Rechtsverstöße geltend gemacht.

Düsseldorf, den 25.01.1989

Der Regierungspräsident
i.A.





7. Der Bebauungsplan ist in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung vom _____ gemäß § 11 (3) BauGB i.V.m. § 4 GO NW bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten und liegt ständig ab _____ im Verwaltungsgebäude der Stadt Kaarst, Rathaus Büttgen, während der Dienststunden öffentlich aus.

Kaarst, den _____

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Haack)
Techn. Beigeordneter