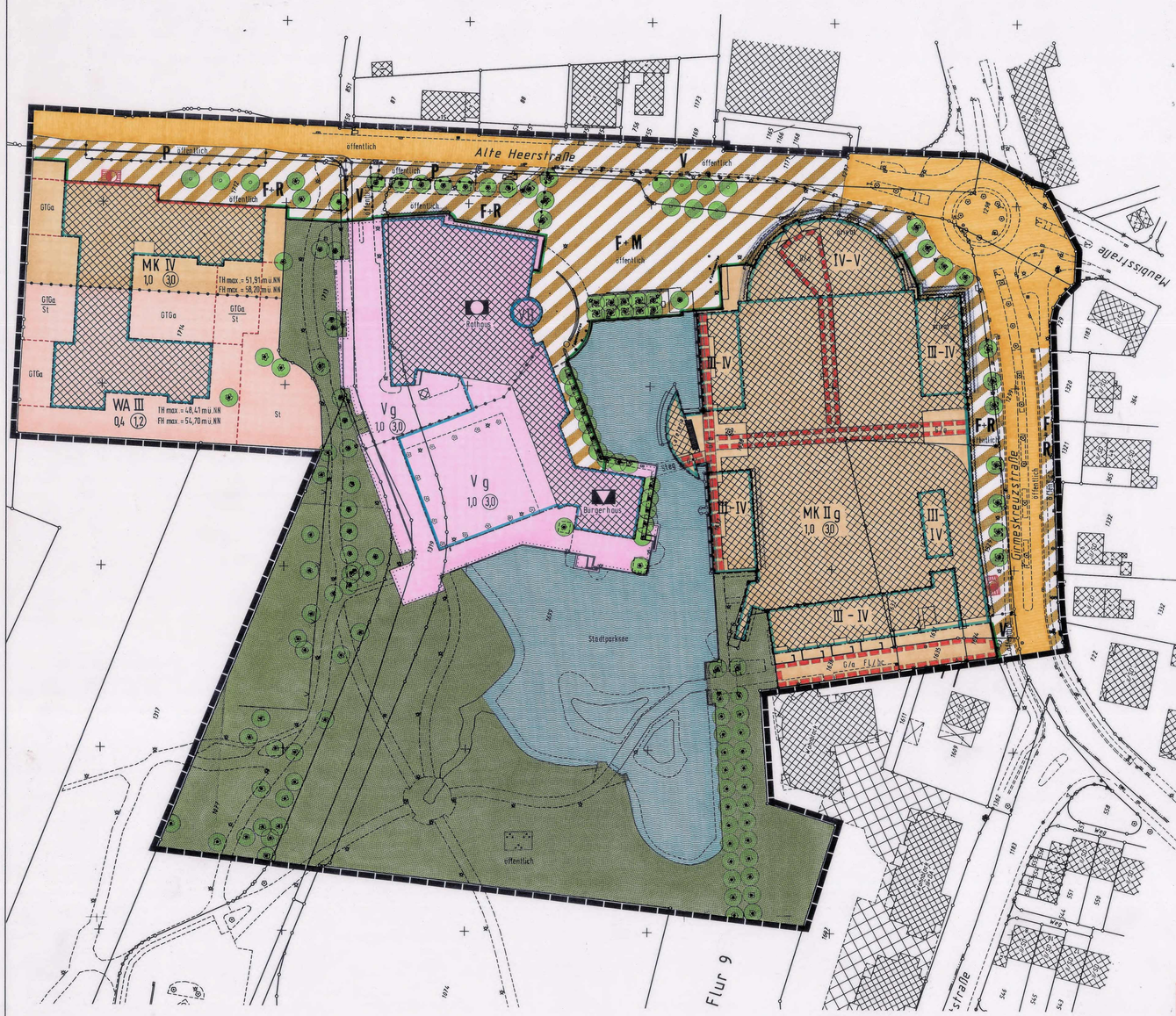


Verfahrensvermerke

1. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom RAT/AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG geprüft.
Kaarst, den 19.01.98
Der Stadtdirektor
In Auftrag
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katastermäßige Bestand am 6.1.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 30.1.98
Dipl.-Ing. Reinhard Claren
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 26.02.97 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.05.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 19.01.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.
Kaarst, den _____
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung: _____ aufgefordert worden.
Kaarst, den
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.97 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.97 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 16.06.97 bis einschließlich 18.07.97 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 19.01.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom _____ geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kaarst, den
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der Fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 09.10.97 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Kaarst, den 19.01.98
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied

9. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan hat mit im Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB ist am _____ gemäß § 12 BauGB 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
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

10. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist am 08.08.98 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 12.08.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässige Nutzung "Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstelle" ist i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im MK-Gebiet wird festgesetzt, daß

- gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung (sonstige Wohnungen) oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist und
- gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 2. Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetrieb) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen sind nach § 61 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen § 14 (BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind gemäß Schallschutzgutachten folgende Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile (EG und OG) von

- R'w = 30 dB
- R'w = 35 dB
- R'w = 40 dB
- R'w = 5 dB (zusätzlich für Wohnräume)

erforderlich.

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 153 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Sonderbauflächen
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- II-III als Mindest- u. Höchstgrenze
- (I) zwingend
- GL Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

Bauweise · Baulinie · Baugrenze

- o Offene Bauweise
- g 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

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentl. Verwaltungen
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich/Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R Radweg
- M Marktnutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung
- Elektrizität (Transformator)
- Gas
- Wasser
- Abwasser

Grünflächen · Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L)
- zu Gunsten
- oder: a. Allgemeinheit
- b. Anlieger
- c. Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Wasserfläche

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- RD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

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.

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.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 30.07.96 (BGBl. I S. 1189)

WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZ (WoBauErlG)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.90 (BGBl. I. S. 926) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl.I S. 466)

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)

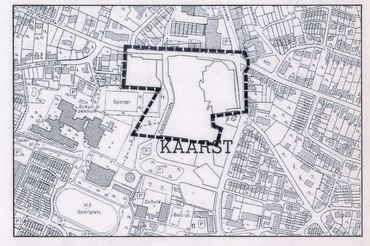
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.03.96 (GV NW S. 124)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 809), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl. I S. 1458)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.80 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.94 (GV NW S. 418)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 248) (SGV NW 77)

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 60

Am Neumarkt Süd

1. Änderung und Ergänzung

Gemarkung: Kaarst Flur: 9
Maßstab: 1:500 Blatt:

KAARST
S·T·A·D·T·P·L·A·N·U·N·G

. Ausfertigung