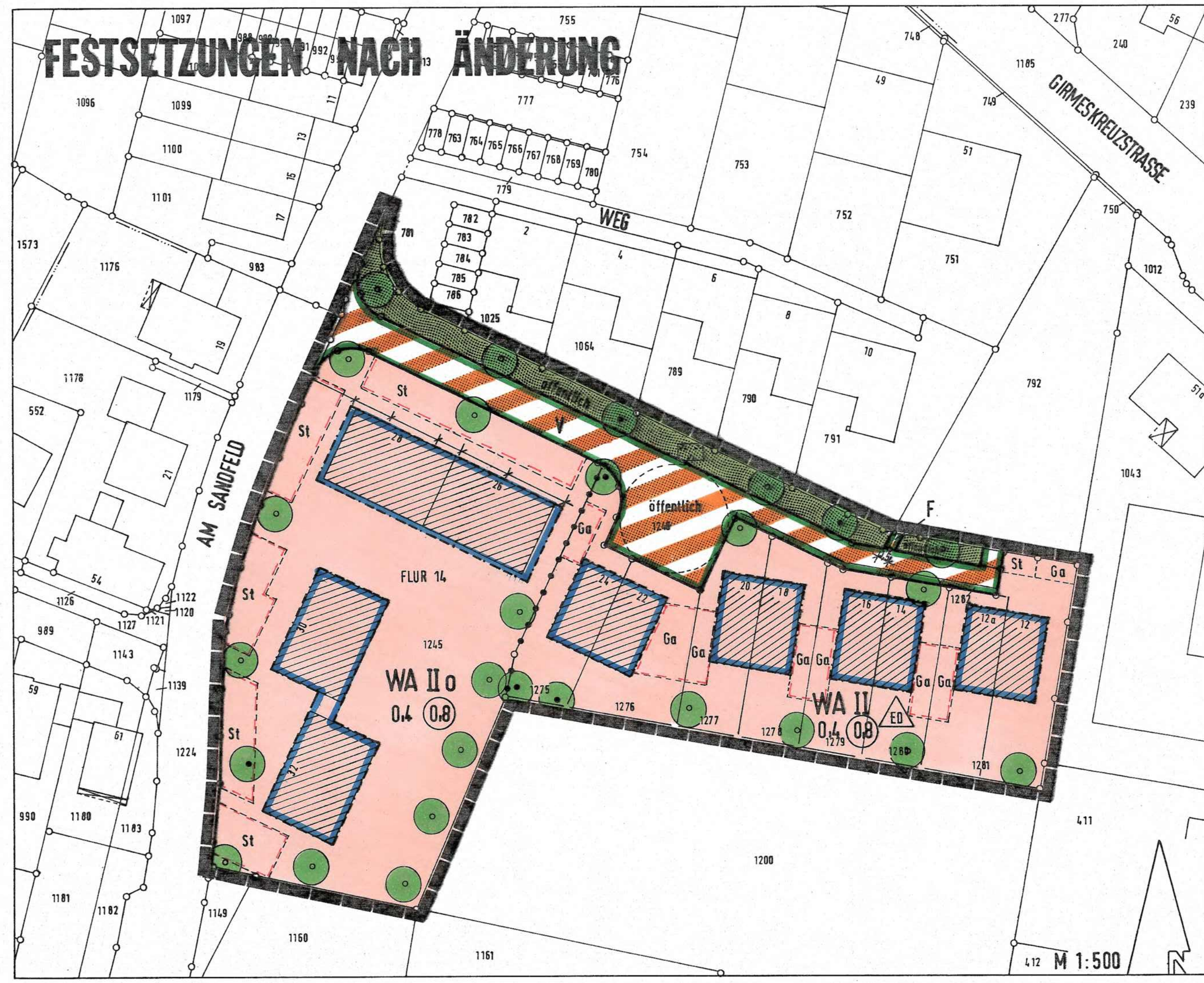
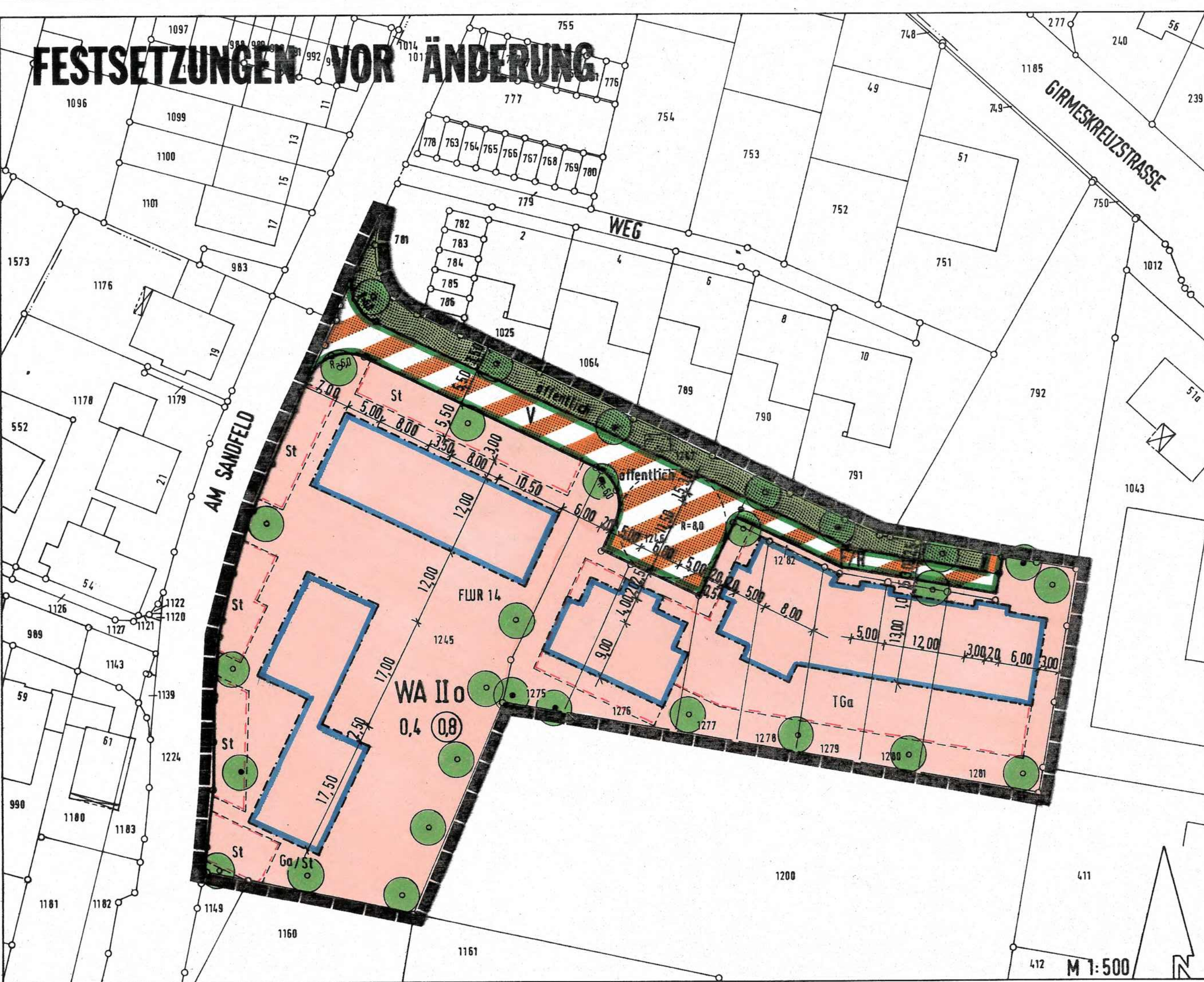




BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 63 "Düsselstraße/Am Sandfeld" -Kaarst- erlangte am 20.01.1992 Rechtskraft. Aufgrund konkreter Investorenvorstellungen wurde für den nördlichen Planbereich ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt, in dem die überbaubaren Flächen und die Straßenverkehrsflächen leicht modifiziert und optimiert wurden. Die Straßenverkehrsfläche erhielt eine besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich im westlichen und Fuß- und Radweg im östlichen Bereich als Verbindung zur vorhandenen Spielplatzfläche), die Wohnbauflächen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (z.T. Tiefgaragen) wurden auf die Konzeption von Miet- und Eigentumswohnungsbau ausgerichtet.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes kam es im westlichen Planbereich auch zum Bau von Geschosswohnungen, während im östlichen Bereich in Abänderung der ursprünglichen Ziele Einfamilienhäuser in einer Doppelhausbebauung verwirklicht wurden. Hieraus entwickelte sich auch die Forderung die notwendigen Stellplätze direkt auf dem Grundstück zu errichten, was wiederum mit der Festsetzung "Fuß- und Radweg" kollidierte.

Anlass des 2. Änderungsverfahrens ist es daher eine Anpassung und Korrektur der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" im östlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche vorzunehmen. Wesentlicher Inhalt dieses Änderungsverfahrens ist die Umwandlung der Zweckbestimmung von "Fuß- und Radweg" in "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie die Verbreiterung der Verkehrsfläche in diesem Bereich von 3,0 m auf 4,0 m, um eine direkte Erschließung aller Einfamilienhausgrundstücke zu ermöglichen. Des Weiteren sollen mit der Änderung auch die überbaubaren Flächen und die Flächen für Garagen im östlichen Plangebietsbereich auf die Einfamilienhausbebauung ausgerichtet werden. Sowohl die Grundzüge der Planung als auch die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und unverändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Zulässigkeitsregelung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 47 BauNVO notwendigen Garagen und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Gartenzonen sind für Balkone und Wintergärten bis zu 2,0 m zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Für die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorte sind nachfolgende Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Esche, Winterlinde, Stieleiche - Hochstamm: 16 - 18 cm Umfang

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF
Der Entwurf dieses Planes wurde vom BEREICH 61 gefertigt.
Kaarst, den 12.01.2004
Der Bürgermeister
im Auftrag
[Signature]

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2003 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.03 öffentlich bekanntgemacht.
Kaarst, den 12.01.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

3. VERZICHT AUF DIE BÜRGERBETEILIGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 18.03.03 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den 12.01.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR OFFENLAGE
Der PVA hat in seiner Sitzung am 18.03.03 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 12.01.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.03.03 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach öffentlichlicher Bekanntmachung am 09.04.03 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 12.04.03 bis einschließlich 16.04.03 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 12.01.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.03.03 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den 12.01.2004
Der Bürgermeister
im Auftrag
[Signature]
Das Ratsmitglied
[Signature]

7. BEKANNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15.04.03 ist 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 12.01.2004
Der Bürgermeister
in Vertretung
[Signature]
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

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 den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18520 zu beachten.
Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitungen gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.
Im Bebauungsplangebiet Nr. 63/K 2. Änderung „Düsselstraße / Am Sandfeld“ kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden.
Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.
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.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.91)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 686) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 / K
2. ÄNDERUNG
DÜSSELSTRASSE / AM SANDFELD
AUSFERTIGUNG
kaarst*