

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 63 – 2. Änderung -Kaarst-

<b>Nr.</b>	63, 2. Änderung
<b>Bezeichnung/Lage</b>	Düsselstraße
<b>zugehörige BauNVO</b>	1990
<b>Rechtskraft</b>	15.09.2003

# 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

## 1. 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.

## 2. 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.

## 3. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

## 4. 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.

## 5. 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