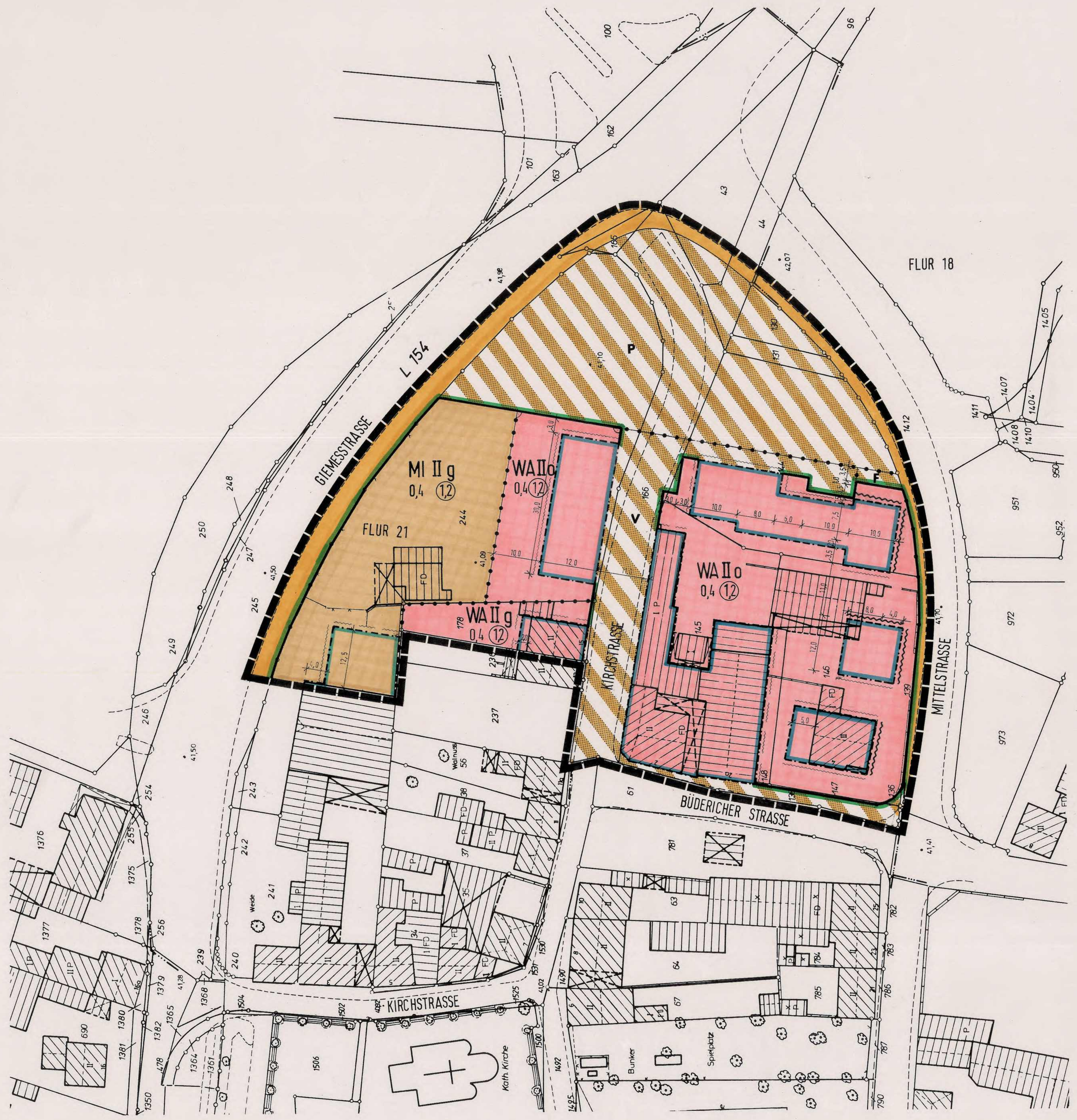
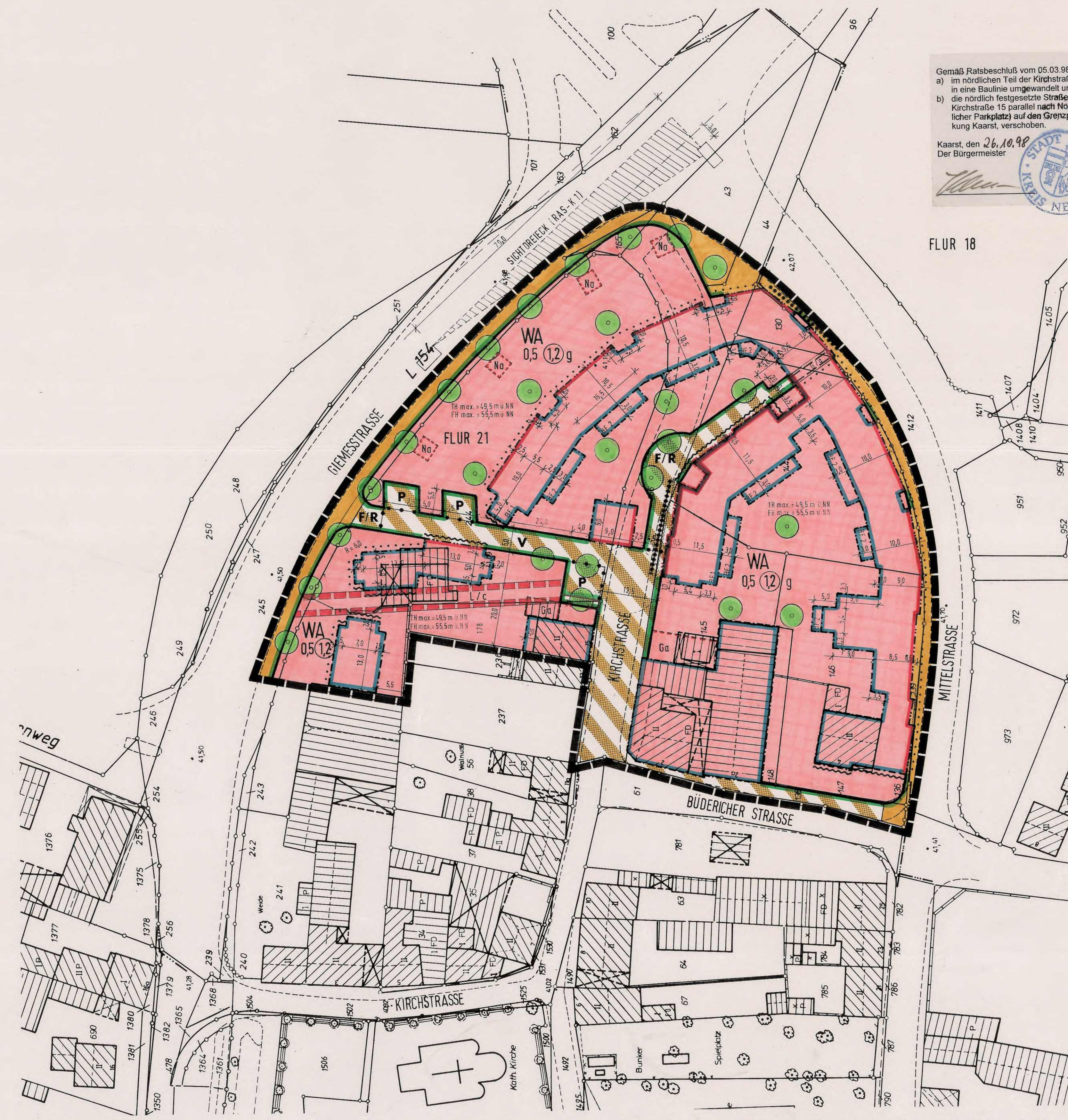
Festsetzungen vor Änderung



Festsetzungen nach Änderung



Gemäß Ratsbeschluß vom 05.03.98 wird
a) im nördlichen Teil der Kirchstraße die östlich festgesetzte Baugrenze in eine Baulinie umgewandelt und
b) die nördlich festgesetzte Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes Kirchstraße 15 parallel nach Norden (in Richtung festgesetzter öffentlicher Parkplatz) auf den Grenzpunkt der Parzelle 178, Flur 21, Gemarkung Kaarst, verschoben.

Kaarst, den 26.10.98
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Ausschluß von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN VO

In den mit WA gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN VO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonst. nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - Einschränkung der Nutzung

Auf den mit BF 2 (Baufläche 2) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Zulässigkeitsregel gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Ausnahmen:
Eigenständige Nebenanlagen, wie Geräteräume und Kleingewächshäuser, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie insgesamt 3 m² Grundfläche pro Grundstück nicht überschreiten und die Firsthöhe nicht höher als 2,5 m ist.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von insgesamt 3,0 m (Wobei die Höhe, gemessen von der Oberkante Terrasse, höchstens 2,0 m betragen darf), Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, Kinderspielanlagen, Schwimmbecken und Terrassen einschließlich Überdachung und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - Zulässigkeitsregelung gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO

4.1 Oberirdische, nicht in die Bebauung integrierte Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig, wenn
a) die zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauN VO nicht überschritten werden und
b) die Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht überdeckt und eingegrünt wird.
4.3 Die Anlage von Stellplätzen ist auf den nach § 47 BauO NW für die auf dem Grundstück vorgesehene Nutzung notwendigen Stellplatznachweise begrenzt. Ansonsten sind Stellplätze im Baugebiet generell zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

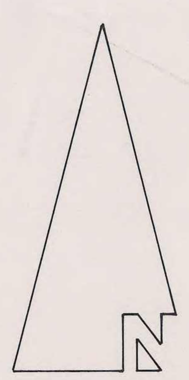
Zur Begrünung der privaten Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm der heimischen Arten, wie Esche und Vogelkirsche fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten!

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

6.1 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die gemäß Schallschutzgutachten erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße für Wohngebäude entsprechend einzuhalten.
6.2 In den Gebäuden entlang der L 154 (Giemesstraße) im Westen und der Mittelstraße im Osten sind die Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten.
6.3 Bei allen nicht gekennzeichneten Gebäudeflächen sind die Aufenthaltsräume mit einem Mindest-Bauschalldämm-Maß von R'w = 35 dB zu versehen.

7. Beseitigung von Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagwasser ist entsprechend des LWG § 51 a in den Wohngebieten auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.



Verfahrensvermerke

1. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT KAARST gefertigt.
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katastermäßige Bestand am 06.12.94 wird als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 27.10.98
Ö.b.V.I.
Dipl.-Ing. Andreas Mühlhans Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 09.10.97 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.11.96 in der Zeit vom 18.11.96 bis einschließlich 29.11.96
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
~~Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung: ______ aufgefordert worden.~~
~~Kaarst, den ______ Der Stadtdirektor In Vertretung (Schmitz-Lechtape) Technischer Beigeordneter~~

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Anhörungstermin am 07.03.95 mit Schreiben vom 16.02.95 eingeladen worden.
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz - Lechtape)
Technischer Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.97 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.97 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 17.11.97 bis einschließlich 19.12.97 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 26.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer 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) Technischer Beigeordneter~~

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 05.03.98 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Kaarst, den 26.10.98
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied

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

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB ist am 03.10.98 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 26.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Technischer Beigeordneter

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II 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
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) 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
- Straßengrün

- 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
- GFL/abc Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu Gunsten
  - a. Allgemeinheit
  - b. Anlieger
  - c. Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Na Nebenanlagen
- 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

Schallschutz
- R'w = 30 dB
- R'w = 35 dB
- R'w = 40 dB
- R'w = 45 dB
- R'w = 50 dB

Erhöhung von R'w im Dachgeschoß um
- zus. R'w = + 5 dB

- BF 1 Baufläche 1
- BF 2 Baufläche 2

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

1. 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.
2. Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
3. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.
4. Für das Plangebiet findet die Gestaltungssatzung "Altes Dorf" Anwendung.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 20.12.96 (BGBl. I S. 2049)

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)

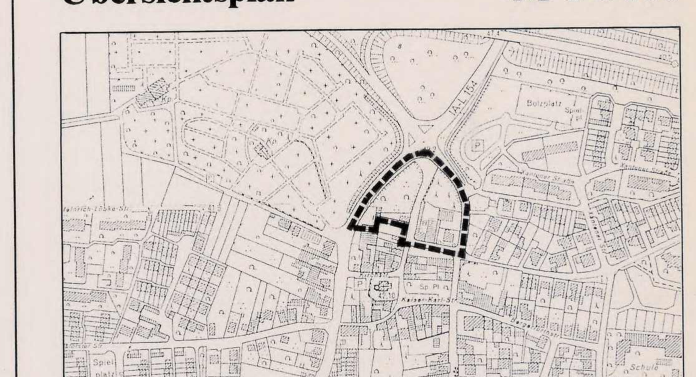
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV NW S. 124)

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. 65
Altes Dorf Nord
1. Änderung

Gemarkung: Kaarst — Flur: 18 und 21
Maßstab: 1:500 — Blatt:

KAARST
S·T·A·D·T·P·L·A·N·U·N·G

. Ausfertigung