Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In den mit MI festgesetzten Gebieten sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 – 8 zulässigen und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird bei Doppelhäusern auf maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte festgesetzt, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
Bei Einzelhäusern wird die Zahl der WE auf maximal 4 WE festgesetzt, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
Der § 19 Abs. 4 BauNVO ist in beiden Fällen einzuhalten.

3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, so ist die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodenaufstatschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Wird für mehrere Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, so kann das im Einzelfall gestattet werden.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der ausgewiesenen Überbaubaren Flächen werden grundflächenmäßig auf maximal 5% der Grundstücksfläche pro Grundstück begrenzt.

5. Maß der baulichen Nutzung § 17 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 2 BauNVO

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,5 für Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen ist zulässig.
Im Gartenbereich ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Wintergartens um bis zu 2,5 m zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird je nach Dachform wie folgt festgesetzt:

a. Ausbildung als Satteldach
   Traufhöhe maximal 6,2 m
   Firsthöhe maximal 11,6 m

b. Staffelgeschoss mit Pultdach
   Traufhöhe maximal 9,2 m
   Firsthöhe maximal 10,0 m

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante der Straßenoberfläche.

7. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den in Plan gekennzeichneten Stellen sind die gemäß Schallschutzgutachten erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße für Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

8. Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

a. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt ist die gekennzeichnete Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsmaßnahme" herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

   Zu pflanzen sind:
   Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Wildapfel, Wildbirne, Hasel, Rote Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbau, Traubenkirsche, Salweide, Liguster, Holunder, Schneeball und Hundsrose.
   Pflanzgröße: Heister 1 x verpflanst, ohne Ballen
   100 – 125 cm groß
   Sträucher 60 – 100 cm groß
   4-triebig

b. Zur ökologischen Optimierung sind in die Grünfläche 5 Apfelbäume und 5 Birnbäume, alte lokale Sorten, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

   Pflanzgröße: 12 – 14 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden.

c. Die Grünfläche ist als Sammelausgleichsmaßnahme herzustellen.

   Die Kosten hierfür werden zu 80% den Baugrundstücken zugeordnet, als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. 20% der Gesamtkosten werden den gemeindlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

d. In die Verkehrsfläche sind Bäume II. Größenordnung fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
   Stammumfang 18 – 20 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden. Der Baumstandort, 2x2 m, ist mit Bodendeckern zu bepflanzen, 5 Stck/qm. Zu verwenden sind: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Feldulme oder kleinwüchsige Linden.

9. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um für das Eiscafe eine geschützte Freifläche zu schaffen, ist eine Hainbuchenhecke fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgröße: 100 – 125 cm ohne Ballen
Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Herstellung eines Baum- und Schattenschirmes über einer unversiegelten Grasfläche (Flurstück 850) sind 5 Eschen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über der Bodenoberfläche

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je Hausgrundstück ist 1 Baum wie Hainbuche, Feldahorn, Schwarzerle, Vogelbeere, Feldulme oder Traubenkirsche in der Größe von 12-14 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Statt der beispielhaft genannten Baumarten können Obstbäume als Viertel-, Halb- oder Hochstamm Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume gepflanzt werden.

Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser § 51a LWG

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist über belebte Bodenschichten auf den Hausgrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.

geändert durch Ratsbeschluss vom 15.06.2000

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Nr. 8c,
2. Satz: "Außerhalb des Plangebietes wird eine Fläche in einer Größe von 1.690 qm auf dem Flurstück 63 Flur 25 Gemarkung Kaarst umgesetzt."

Die Rubrik "Hinweise" erhält folgende Ergänzungen:
"Im Plangebiet befinden sich vier Altstandorte:
KA 0084 auf den Flurstücken 1571, 541, 540,
KA 0095 auf dem Flurstück 849,
KA 0094 auf dem Flurstück 796 und
KA 0089 auf dem Flurstück 957."

Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

Verfahrensvermerke

1. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von [illegible] gefertigt.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
In Auftrag
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katastermäßige Bestand am 03.03.1999 wird als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 11. 01. 2001
Öb.v.I.
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 26.06.96 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.96 in der Zeit vom 08.07.96 bis einschließlich 23.08.96.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
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 02.08.96 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis 02.09.96 aufgefordert worden.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.96 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.96 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 02.09.96 bis einschließlich 02.10.96 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

6a. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.99 die erneute verkürzte öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.99 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 18.10.99 bis einschließlich 22.11.99 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 11.01.2001
Der Stadtdirektor / Der Bürgermeister
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 [illegible] 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 [illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kaarst, den
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

7. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.06.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 22.12.2000 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 11.01.2001
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

9. ANZEIGENVERFAHREN
Der Bebauungsplan hat wir im Anzeigenverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB ist am [illegible] 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

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
- Schulbauwerk
- 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
- Dauerkleingarten
- 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
  - a. Allgemeinheit
  - b. Anlieger
  - c. Versorgungsträger
- 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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Schallschutz
- ——— R'w = 30 dB
- – – – R'w = 35 dB
- · · · · R'w = 40 dB
- ····· R'w =45 dB

Erhöhung von R'w in den Übergangsbereichen um
- ▪▪▪▪ max. R'w = + 5 dB
  oder auf mindestens R'w = 30 dB

Festsetzungen nach BauONW

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

Nachrichtliche Übernahme

1. Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
2. D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
3. (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
4. E 90 Postrichtfunk mit Bauhöhenbeschränkung

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 einen Teil des Plangebietes findet die Gestaltungssatzung "Altes Dorf" Anwendung.
5. Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf
   Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen(z.B.Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf.mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach wird eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit fermomagnetischen Sonden empfohlen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) Neufassung
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)
in der zur Zeit gültigen Fassung

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 I Nr. 3 vom 22.01.91)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)

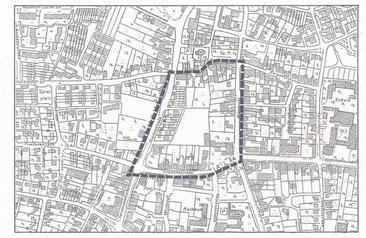
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.09.86 (BGBl I S. 2995, in der zur Zeit gültigen Fassung

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 248) (SGV NW 77)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.80 (GV NW S. 734), in der zur Zeit gültigen Fassung

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 66

Altes Dorf Süd

Gemarkung: Kaarst Flur: 7/26
Maßstab: 1:500 Blatt:

KAARST
S·T·A·D·T·P·L·A·N·U·N·G

Ausfertigung