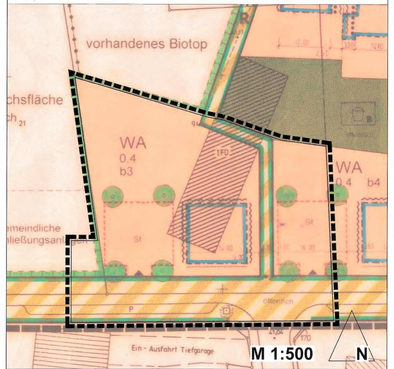
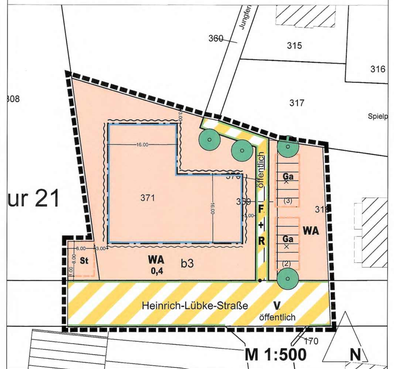
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- St — Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bäume zu pflanzen
- Nutzungsänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Schallschutz: R'w ≥ 30= dB; R'w ≥ 35= dB; R'w ≥ 40= dB

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Ga/St — Garagen / Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bäume zu pflanzen
- Nutzungsänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Schallschutz: R'w ≥ 30= dB; R'w ≥ 35= dB; R'w ≥ 40= dB

BEGRÜNDUNG

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.71 „Jungfernweg" -Kaarst- liegt im Westen des Plangebietes unmittelbar an der Heinrich-Lübke-Straße.

Für dieses Grundstück gibt es in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71.ein Baufenster das gemessen an der Grundstücksgröße sehr klein ist. Aus dem Grund war es bisher auch nicht möglich das Grundstück zu vermarkten und eine entsprechende Bebauung an dieser Stelle zu realisieren. Ausserdem ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes angrenzend an den geplanten Fußweg eine Gargenzeile entstanden die mehr Grundstücksfläche benötigt hat. Aus dem Grund mußte der Fußweg weiter nach Westen verschoben werden.

Mit der 2. vereinfachten Änderung kann nun die neue Lage des Fußweges festgesetzt werden.

Für das Baugrundstück hat sich mit der St.Augustinushilfe GmbH Neuss ein Interessent gefunden, der an dieser Stelle gern ein Wohnheim zur Rehabilitation mit 16 Wohnplätzen und ein Wohnhaus mit 6 Appartements errichten möchte. Die Größe der notwendigen überbaubaren Fläche für eine solche Einrichtung entspricht auch der Relation zur Grundstücksgröße. Aus dem Grund wird das Baufenster entsprechend geändert und das Gebäude so platziert, dass ein geschützter Freibereich zur Verfügung steht.

Die notwendigen Stellplätze können unmittelbar an der Heinrich-Lübke-Straße untergebracht werden. Allerdings ist dafür noch eine Fläche von ca. 60 qm aus der Ausgleichsfläche für gemeindliche Erschließungsanlagen dem Baugrundstück zuzuschlagen, damit der entsprechende Nachweis geführt werden kann.

Die Bebauungsplanänderung bringt einen Eingriff in einer Größe von 60 qm in die bestehende Ausgleichsfläche mit sich. Es handelt sich hierbei um ein Feldgehölz. Zur Berechnung der Kompensationsmaßnahme wird der errechnete Einzelflächenwert des Bestandes doppelt berücksichtigt. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 780 Wertpunkten, das durch Abbuchung aus dem Ökokonto ausgeglichen wird. Durch die Aufwertung der Ökokontofläche Gemarkung Kaarst, Flur 22, Flurstück 29, die 2004 aufgeforstet wurde, stehen noch 2.373 Wertpunkte zur Verfügung, die mit dem o.g. Eingriff verrechnet werden können.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 71 bleiben für diesen Bereich bestehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.71 „Jungfernweg" -Kaarst gelten unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 15.12.08
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand wurde aus der amtlichen Katasterkarte am

3.9.08 übernommen.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 15.12.08
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst

vom 29.9.08 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.08 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 15.12.08
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 29.9.08 beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 24.9.08 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.10.08 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 14.10.08 bis einschließlich 13.11.08 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 15.12.09
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.09 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 31. März 2009
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 5.1.09 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 23.01.2009
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (Planzv 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. 03. 2000 (GV. NRW. S 256) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 12. 2007 (GV. NRW. S. 708) - SGV. NRW. 232 -

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.Juli.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO- Reformgesetz vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) - SGV. NRW. 2023 -

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. 12. 2007 (GV. NRW. S. 708) - SGV. NRW. 77 -

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. 07. 2000 (GV. NRW. S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. 06. 2007 (GV. NRW, S. 226) - SGV. NRW. 791 -

NACHRICHTL. ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 138,0 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 den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

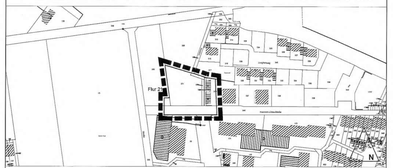
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

In der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 71 "Jungfernweg" kann (vereinzelt) mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden.
Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 71

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"JUNGFERNWEG"
GEMARKUNG KAARST

Flur: 21

Stand: 03.09.2008

kaarst*