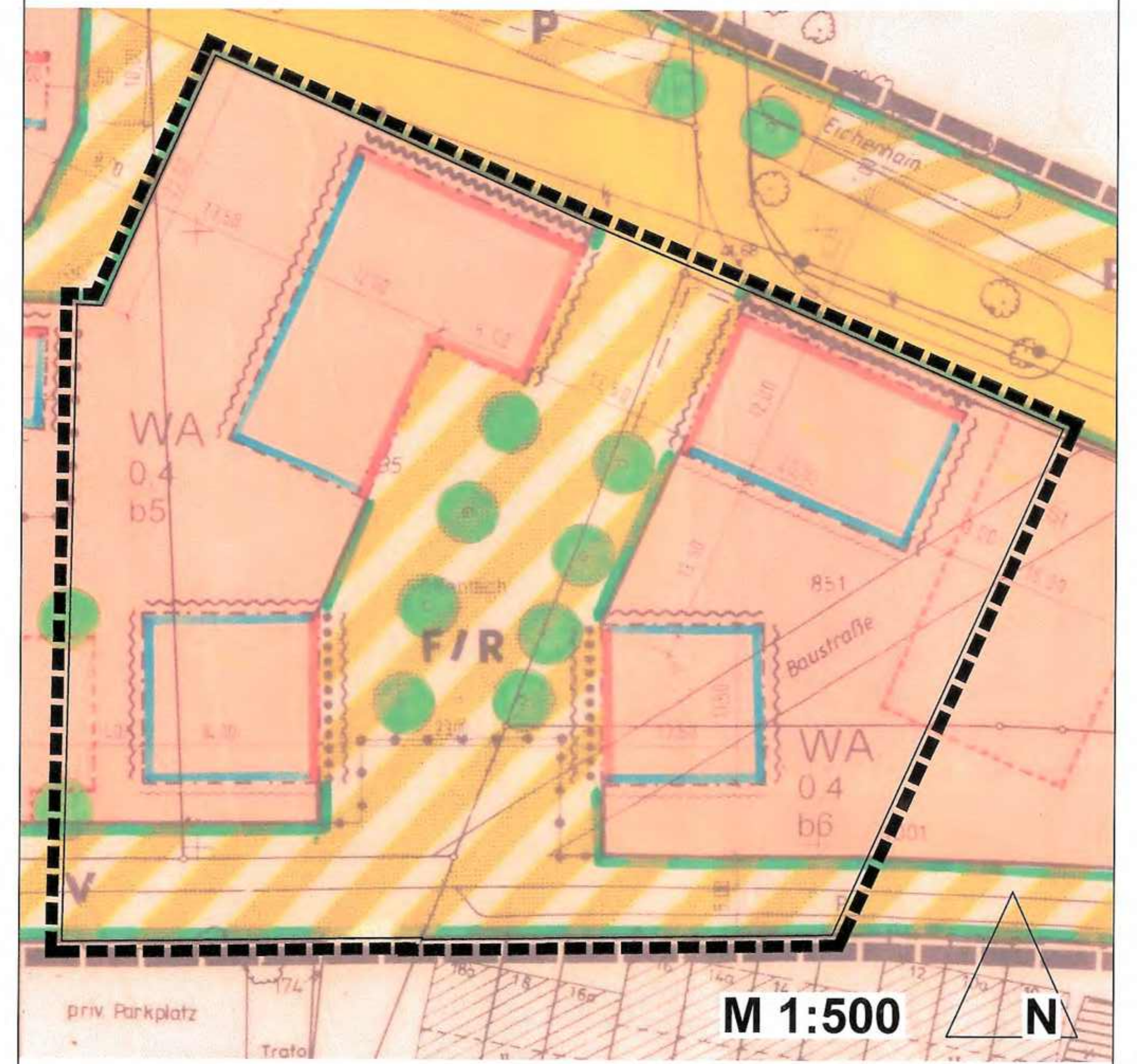
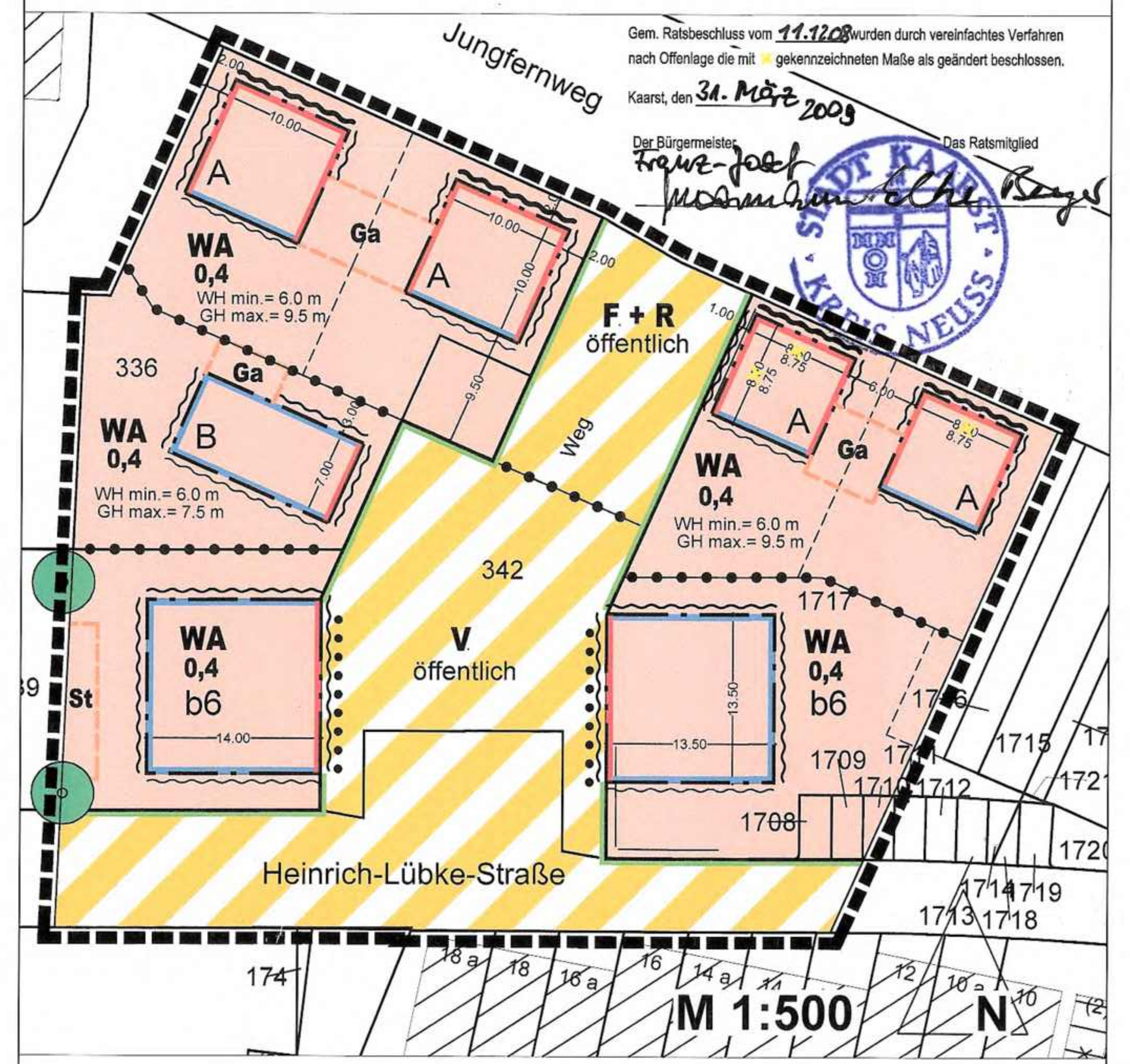
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- St — 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
  - im Erdgeschoss um 5 dB reduziert

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- WH min. / GH max. — Mindestwandhöhe / maximale Geschoßhöhe
- Baugrenze
- Baulinie
- 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
  - im Erdgeschoss um 5 dB reduziert

BEGRÜNDUNG

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Jungfernweg"-Kaarst- umfaßt den Platzbereich zwischen Jungfernweg und Heinrich-Lübke-Straße.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren unmittelbar am Jungfernweg zwei überbaubare Flächen für Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Diese Bebauung konnte bisher jedoch auch aufgrund der Stellplatzproblematik nicht realisiert werden. Es gibt jedoch Interessenten die am Jungfernweg eine Einfamilienhausbebauung realisieren möchten. Aus dem Grund sind die überbaubaren Flächen in einzelne Baufelder geteilt und anders angeordnet worden. Insgesamt gesehen wird die überbaubare Fläche verkleinert.

Um die Gestaltung des bestehenden Geschosswohnungsbau fortzuführen und am Eingang zum Platz eine Torwirkung zu erzielen werden die überbaubaren Flächen überwiegend mit Baulinien, Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) als Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird für die Gebäude am Jungfernweg und das freistehende Einfamilienhaus die Dachform als Flach-, Pult- oder Zeltdach festgesetzt.
Die vier überbaubaren Flächen unmittelbar am Jungfernweg sind durch Baulinien, Baugrenzen und Höhen so festgesetzt, dass hier Stadthäuser entstehen können, die sich in der Gestaltung an dem bestehenden Geschosswohnungsbau orientieren und die Baulücke am Jungfernweg schließen. Um zusätzliche Wohnflächen zu erreichen ist durch die Festsetzung ein drittes Geschoss möglich, jedoch muß die Außenwand dieses Geschosses zum Jungfernweg mindestens einen Meter gegenüber der darunterliegenden Wand zurückgesetzt werden, damit optisch ein Staffelgeschoss entsteht. Ein komplettes Staffelgeschoss würde die zu erreichende Wohnfläche in diesem Geschoss zu sehr minimieren.

Für eine Einfamilienhausbebauung ist auch ein Gartenbereich ein wesentliches Element. Deshalb wird ein ca.65 qm großer Bereich, der im alten Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist, jetzt als WA Gebiet ausgewiesen.

Für die beiden südlichen Baufenster gibt es Bauvorbescheide, die im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Hier wird nur die Überfahrbarkeit des südlichen Bereiches verändert, indem der Bereich für Fuß- und Radverkehr verkleinert wird. Damit ist der Wendebereich im Süden beispielsweise für die Müllabfuhr vergrößert und besseres Wenden solcher Fahrzeuge möglich. Eine Durchfahrt über den Platzbereich ist weiterhin nicht möglich.

Die im Platzbereich festgesetzten Bäume lassen sich aufgrund der vorhandenen Leitungen in diesem Bereich nicht in dem geplanten Umfang realiseren und werden deshalb nicht mehr festgesetzt. Im Rahmen der Platzgestaltung werden nach Möglichkeit einzelne Bäume vorgesehen.

Im südlichen Bereich bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die beiden WA- Flächen an der Heinrich-Lübke-Straße bestehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen Nr.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, und 11 des Bebauungsplanes Nr.71 „Jungfwernweg" -Kaarst-gelten unverändert weiter.

Die Ziffer 5 des Ursprungsplanes wird für die 3. vereinfachte Änderung wie folgt gefasst:

5. Bauweise (§ 22 BauNVO) i.V. m.(§ 86 LBauONRW)

Die Gebäude in den Bauflächen A und B sind mit einer Mindesthöhe von 6,0 m, dies entspricht II Vollgeschossen zu errichten. Die Höhenfestsetzungen im Plan haben als Bezugspunkt die Mitte der Straßenfläche vor dem jeweiligen Grundstück.
Wird in den Bauflächen A über 6,0 m Höhe gebaut, so ist die Aussenwand über 6,0 m Wandhöhe am Jungfernweg 1,0 m von der darunterliegenden Gebäudekante zurückzusetzen.
Für die Gebäude in den Bauflächen A und B sind als Dachform nur Flach-, Pult- oder Zeltdächer zulässig.

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 24.9.08 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 24.9.08 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 17.11.08 öffentlich ausgelegen.

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

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.08 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 31. März 2009
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied
Franz-Josef Moormann — Elke Beyer

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 13.01.2009
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 136,0 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.

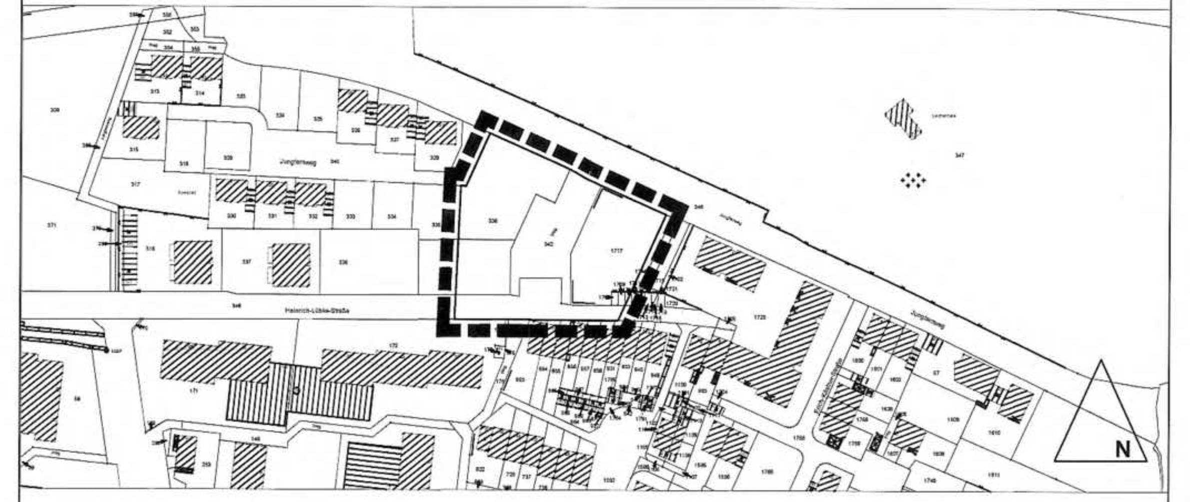
Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 71

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"JUNGFERNWEG" GEMARKUNG KAARST

Flur: 21 und 26

Stand: 03.09.2008

kaarst*