TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausnahmsweise Zulassung bestimmter Arten zulässiger Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

2. Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

   Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der unter Pkt. 4.1 dieser textlichen Festsetzungen zugelassenen Anlagen, unzulässig.

4. Ermittlung der Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

   Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht mitzurechnen, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden:

   4.1 Die Abdeckung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt, ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen.

   Die Vegetationsdecke soll als Blumenwiese hergestellt werden.

   Zur Gliederung sind 3 Gehölzgruppen mit folgenden Arten und Größen zu pflanzen:

   1. Gruppe

   2 Sorbus aucuparia / Vogelbeere
   Solitär, 3 x V., mit Ballen,
   mit 2 Grundstämmen, 250 - 300 cm

   3 Rosa canina / Hundsrose
   Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 100 - 150 cm

   3 Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
   Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 100 - 150 cm

   2. Gruppe

   2 Sorbus aria / Mehlbeere
   Hochstämme, 3 x V., mit durchgehendem Leittrieb,
   mit Ballen, 14 - 16 cm
   3 Rosa rugosa / Apfelrose
   Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 60 - 100 cm

   9 Potentilla fruticosa / Fünffingerstrauch
   Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 60 - 100 cm

   3. Gruppe

   2 Sorbus intermedia / Schwedische Mehlbeere
   Hochstamm, 3 x V., mit durchgehendem Leittrieb,
   mit Ballen, 14 - 16 cm

   3 Buddleia alternifolia / Sommerflieder
   Sträucher, 2 x V., mit Ballen, 60 - 100 cm

   5 Chaenomeles japonica / Scheinquitte
   Sträucher, 3 x V., mit Ballen, 80 - 100 cm

   Die nach § 9 Abs. 2 BauONW notwendigen Spielflächen sowie die den Erdgeschoßwohnungen zuzuordnenden Terrassen bis zu einer Größe von jeweils max. 16 qm, sind innerhalb der vegetationsfähigen Flächen zulässig.

   4.2 Befestigte Flächen als notwendige Geh-, Fahr- und Aufenthaltsflächen sind bis maximal 15Z der Grundstücksfläche zulässig.

   4.3 Die Außenwandflächen der Gebäude sind zu mindestens 30Z mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Fensterlose Giebelflächen sind zu mindestens 50Z durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

   Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind oberirdische Garagen unzulässig.
   Die nach § 12 Abs.2 im allgemeinen Wohngebiet zulässigen und nach der BauONW notwendigen Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

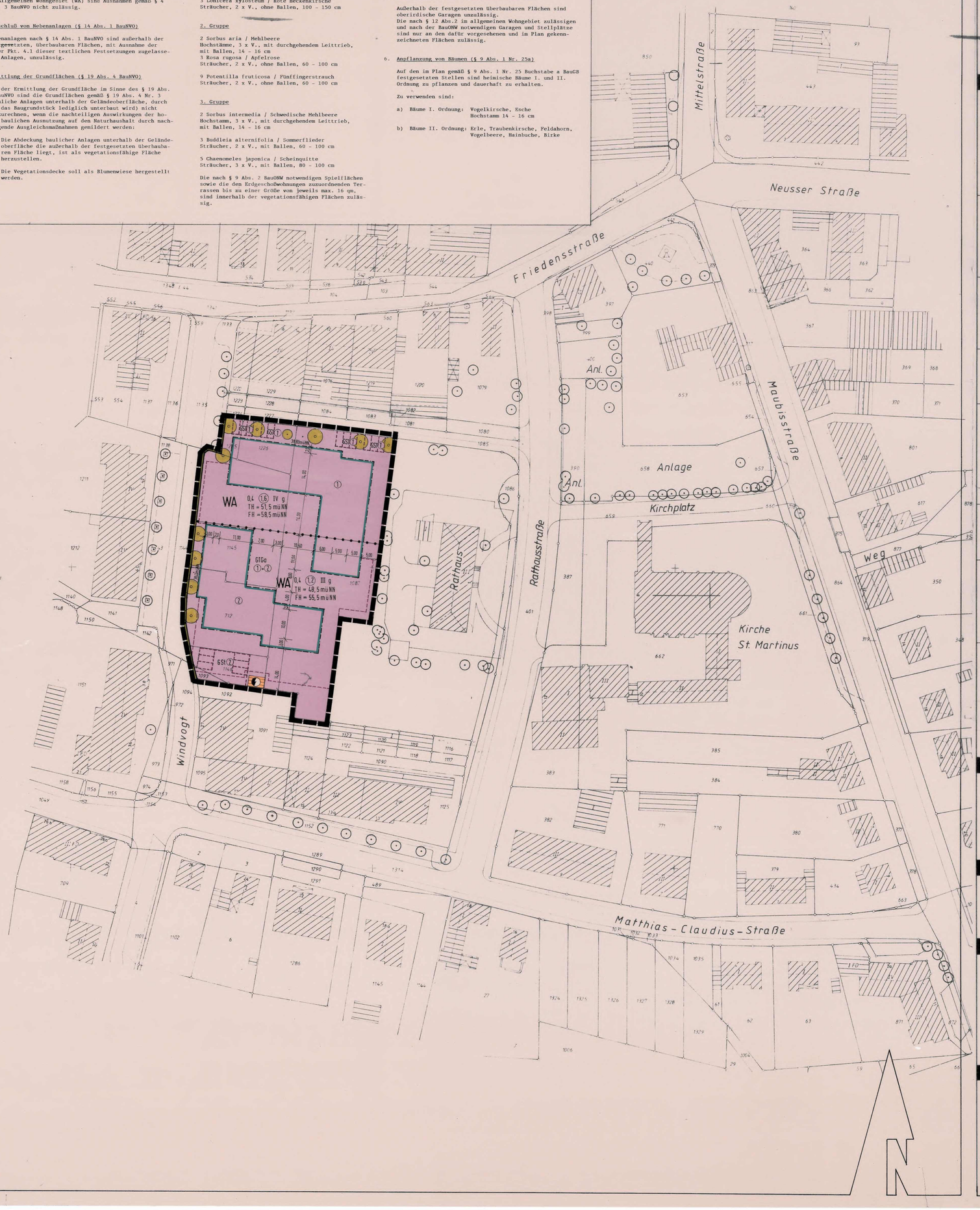
6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

   Auf dem im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzten Stellen sind heimische Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

   Zu verwenden sind:

   a) Bäume I. Ordnung: Vogelkirsche, Esche
      Hochstamm 14 - 16 cm

   b) Bäume II. Ordnung: Erle, Traubenkirsche, Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Birke



RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.90 (BGBl. II S.889, 1122)

WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZ (WoBauErlG)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.90 (BGBl. I S. 926)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl I S. 132)

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)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.91 (GV NW S. 214)

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II IV 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

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-IV Anzahl der Vollgeschosse Mindest- u. Höchstgrenze
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundfläche (GRZ)
- 0,8 Geschossfläche (GFZ)
- TH Traufhöhe (Höchstgrenze)
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze)
- OK Oberkante der baulichen Anlage

BAUWEISE · BAULINIE · BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (s.textl. Festsetzungen)
- Baulinie
- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Post

Gebäude und Einrichtungen, die:
- Kulturellen Zwecken dienen
- Sportlichen Zwecken dienen
- Kirchlichen Zwecken dienen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung :
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich/Fußweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Radweg
  - Straßengrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Ein- u. Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung :
  - Elektrizität (Transformator)
  - Wasser
  - Abwasser

GRÜNFLÄCHEN FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung :
  - Spielplatz
  - Parkanlage
  - Friedhof
  - Sportplatz
  - Dauerkleingärten
- Fläche f.d. Landwirtschaft
- Fläche f.d. Forstwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten
- GFLa/b/c
  - a. Allgemeinheit
  - b. Anlieger
  - c. Versorgungsträger
- Bäume/Sträucher zu erhalten
- Bäume/Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen/Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftstiefgarage

FESTSETZUNGEN NACH BauONW

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

BEZEICHNUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt insgesamt im Bauschutzgebiet des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gem. § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Bauhöhe 136,00 m über NN.

HINWEISE

1. Denkmalschutz
   Sollten im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes , bei Aushubarbeiten oder Bodenbewegungen archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Denkmalpflege, Bonn, bzw. der Stadtverwaltung Kaarst - Untere Denkmalbehörde - nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

2. Baumschutz
   Im Hinblick auf die Erhaltung des eingemessenen und sonstigen Baumbestandes im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

   Die Planunterlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand 28.06.92).
   Neuss, den 28.6.92
   (Claren, ÖbVI)
   Dipl.-Ing. Hartmut Claren Öffentl. best. Vermessungsingenieur

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

   Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Festsetzungen ist einwandfrei möglich.
   Neuss, den 28.6.92
   (Claren, ÖbVI)
   Dipl.-Ing. Hartmut Claren Öffentl. best. Vermessungsingenieur

3. ENTWURF

   Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Kaarst, Planungsamt, gefertigt.
   Kaarst, den 15.6.93
   Der Stadtdirektor
   Im Auftrag
   (Bauer)

4. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

   Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 16.03.90 aufgestellt worden.
   Durch Beschluß des Rates vom 20.04.93 ist der Geltungsbereich des Plangebietes geteilt worden in 2 Bebauungspläne, und zwar "Rathausstraße West (Windvogt)" und "Rathausstraße Ost (Martinuskirche)".
   Der Beschluß wurde am 15.10.93 ortsüblich bekanntgemacht.
   Kaarst, den 28.6.96
   Der Stadtdirektor
   In Vertretung
   (Techn. Beigeordneter)

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

   Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 16.09.93 gemäß Art. 2, § 2 Abs. 2 des WoBauErlG beschlossen, auf die Bürgerbeteiligung zu verzichten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG durchzuführen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.93 in der Zeit vom 11.10.93 bis einschließlich 19.11.93 stattgefunden.
   Kaarst, den 28.6.96
   Der Stadtdirektor
   In Vertretung
   (Techn. Beigeordneter)

6. SATZUNGSBESCHLUSS

   Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 11.12.93 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO als Satzung und Begründung beschlossen.
   Kaarst, den 28.6.96
   Der Bürgermeister
   Das Ratsmitglied
   STADT KAARST KREIS NEUSS

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

   Unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 12.12.91 hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 18.09.92 die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 3 WoBauErlG beschlossen.
   Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.92 in der Zeit vom 21.10.92 bis einschließlich 20.11.92 stattgefunden.
   Kaarst, den 28.6.96
   Der Stadtdirektor
   In Vertretung
   (Techn. Beigeordneter)

8. ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

   Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 09.06.96 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO erneut als Satzung und Begründung beschlossen.
   Kaarst, den 28.6.96
   Der Bürgermeister
   Das Ratsmitglied
   STADT KAARST KREIS NEUSS

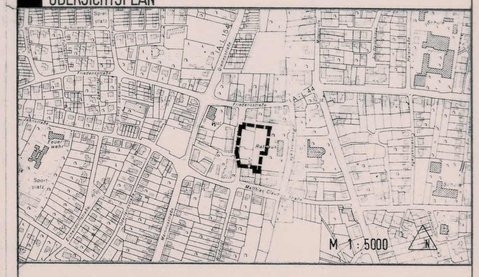
9. ANZEIGE-/GENEHMIGUNGSVERFAHREN

   Der Bebauungsplan hat mir im ~~Anzeige-~~/Genehmigungsverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
   Düsseldorf, den 02.07.1992
   Der Regierungspräsident
   Im Auftrag
   (Noll)
   Der Regierungspräsident Düsseldorf

10. INKRAFTTRETEN

    Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB ist am 20.07.92 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
    Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
    Der Bebauungsplan wird mit Begründung während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Stadt Kaarst, Rathaus Büttgen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
    Kaarst, den 28.6.96
    Der Stadtdirektor
    In Vertretung
    (Techn. Beigeordneter)

ÜBERSICHTSPLAN



STADT KAARST

B-PLAN NR. 75

RATHAUSSTRASSE WEST (WINDVOGT)

GEMARKUNG : KAARST FLUR : 26

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50 75m