



**Textliche Festsetzungen**

**1. Bauliche Nutzungen**

- 1.1 In den Nutzungsgebieten 2,4 und 5 sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 In den Nutzungsgebieten 2, 4 und 5 sind in Gebäuden, die als Doppelhaus oder Reihenhaus errichtet werden, pro Haushälfte/Reihenhaus jeweils nur eine Wohnungseinheit zulässig (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

**2. Garagen und Nebenanlagen**

- 2.1 Garagen und Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO von über 15 cbm sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (§23 Abs.6 BauNVO).

**Hinweise**

- 1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW werden für den Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes in einer gesonderten Sitzung erfaßt.
- 2. Der - Landschaftspflegerische Fachbeitrag - ist Bestandteil der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- 3. Bei notwendigen Grundwasserabsenkungsmaßnahmen ist im Vorab die Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Neuss zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

Durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 31.08.1999 "Ergänzung von Hinweisen"

Entwurf	Geometrische Eindeutigkeit	Ausstellungsbeschuß
Der Entwurf dieses Planes wurde vom <b>ALYNIA ARCHITEKTEN-KLEVE</b> Bensdorfstr. 14, 47533 Kleve Telefon (02821) 2 19 47 Fax (02821) 2 19 47 fertiggestellt. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor Im Auftrag <i>Schmitz-Lechtape</i>	Der katastermäßige Bestand am <u>16.09.1999</u> wird als richtig bescheinigt. <u>Kleve</u> den <u>27.01.2000</u> O.b.v.I. <i>Hilberich</i> Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor Im Auftrag <i>Schmitz-Lechtape</i>	Dieser Plan ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom <u>05.03.98</u> aufgestellt worden. Der Ausstellungsbeschuß wurde am <u>03.10.98</u> ortsüblich bekannt gemacht. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor In Vertretung <i>Schmitz-Lechtape</i> (Schmitz - Lechtape) Technischer Beigeordneter

**STADT KAARST**

**VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN  
NR. 76**

**Broicherdorfstraße / Am Bisgeshof · Kaarst**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie, -grenze	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiete</li> <li>WR Reines Wohngebiet</li> <li>WA Allgemeines Wohngebiet</li> <li>WB Besondere Wohngebiete</li> <li>MD Dorfgebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> <li>MK Kerngebiete</li> <li>GE Gewerbegebiete</li> <li>GI Industriegebiete</li> <li>SO Sonstige Sondergebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundflächenzahl</li> <li>Geschossflächenzahl</li> <li>Baumassenzahl</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Alt Höchstgrenze</li> <li>Als Mindest- und Höchstgrenze</li> <li>Zwiegend</li> <li>Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze</li> <li>TH 12,4 m Traufhöhe</li> <li>FK 15,2 m Firsthöhe</li> <li>OK 13,6 m Oberkante</li> <li>MIN 2,5 m Mindesthöhe</li> <li>MAX 3,5 m Maximale Höhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>O Offene Bauweise</li> <li>E Nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>D Nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>H Nur Hausgruppen zulässig</li> <li>ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>G Geschlossene Bauweise</li> <li>a Abweichende Bauweise</li> <li>Baulinie</li> <li>Baугrenze</li> <li>B. EG. Baugrenze Erdgesch. (B. 1.OG. Baugrenze ad 1. Obergesch.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</li> <li>Öffentliche Verwaltung</li> <li>Schule</li> <li>Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</li> <li>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</li> <li>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</li> <li>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</li> <li>Post</li> <li>Feuerwehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Öffentliche Parkflächen</li> <li>Fußgängerbereich</li> <li>Verkehrsbereinigter Bereich</li> <li>F Fußweg</li> <li>Einfahrt</li> <li>Ein- und Ausfahrtsbereich</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Bahnanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grünflächen</li> <li>Öffentlich</li> <li>P Privat</li> <li>Parkanlage</li> <li>Dauerkleingärten</li> <li>Sportplatz</li> <li>Friedhof</li> <li>Spielplatz</li> <li>Spielbereiche</li> <li>A Für alle Kinder</li> <li>B Für schulpflichtige Kinder</li> <li>C Für Klein- u. jugendliche Schulkinder</li> <li>Gemäß Rd. Ert. v. 31.7.1974 Shtz. NW 2311, zuletzt geändert am 29.3.1978 VZ/ VC 4-901.11</li> </ul>

Bürgerbeteiligung	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Öffentliche Auslegung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am <u>14.03.98</u> in der Zeit vom <u>23.03.98</u> bis einschließlich <u>07.04.98</u> Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor In Vertretung <i>Schmitz-Lechtape</i> (Schmitz - Lechtape) Technischer Beigeordneter	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom <u>30.09.98</u> zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung: <u>20.11.98</u> aufgefordert worden. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor In Vertretung <i>Schmitz-Lechtape</i> (Schmitz - Lechtape) Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am <u>27.08.98</u> die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am <u>03.10.98</u> hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom <u>23.10.98</u> bis einschließlich <u>25.11.98</u> öffentlich ausgelegt. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Stadtdirektor In Vertretung <i>Schmitz-Lechtape</i> (Schmitz - Lechtape) Technischer Beigeordneter

**Gemarkung Kaarst Flur 5 Maßstab 1 : 500**

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S.666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.1990 (BGBl. I S.212)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991)
- Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.248)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NRW S.218)

Diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschaffung	Sonstige Planzeichen	Nachrichtliche Übernahmen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</li> <li>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanz.</li> <li>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</li> <li>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</li> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>Landschaftsschutzgebiet</li> <li>Naturdenkmal</li> <li>Geschützter Landschaftsbestandteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Abfallgeräten</li> <li>Elektrizität</li> <li>Gas</li> <li>Wasser</li> <li>Abfall</li> <li>Abfall</li> <li>Abfallgeräten</li> <li>Hauptversorgungsleitungen</li> <li>Oberirdisch</li> <li>Unterirdisch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserflächen</li> <li>Umgrenzung von Flächen für die Wasserverschaffung und die Regelung des Wasserflusses</li> <li>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</li> <li>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen</li> <li>Flächen für Aufschüttungen</li> <li>Flächen für Abgrabungen</li> <li>Flächen für die Landwirtschaft und den Wald</li> <li>Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>Flächen für den Wald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen</li> <li>Stellplätze</li> <li>Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>Garagen</li> <li>Tielgaragen</li> <li>Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Tiefgemeinschaftsgaragen</li> <li>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugewiesene Flächen zugunsten der Anlieger</li> <li>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</li> <li>Umgrenzung des Änderungsgebietes</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>ohne I-W Abstandsklassen</li> <li>Vorgartenbereich</li> <li>L. H. Lichte Höhe mindestens z.B. 3,5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Bahnanlagen (Bundesbahn)</li> <li>Wasserflächen</li> <li>Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Denkmalbereichssatzung gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz)</li> <li>Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen</li> <li>Flächen für Bahnanlagen (Bundesbahn)</li> <li>Wasserflächen</li> <li>Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Denkmalbereichssatzung gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz)</li> <li>Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Nutzungsgebiet</li> <li>Einteilung der Verkehrsflächen (Bäume, Verkehrsgrün, Gehweg, Radweg, Parkstreifen)</li> <li>Fußwegführung</li> <li>Firststichung</li> <li>Sichtfelder</li> <li>geplante Grundstücksgrenzen als Baulandmark vorgeschlagen</li> <li>Vorgartenbereich</li> <li>Änderungen in Grün gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten von AZ.</li> </ul>

Satzungsbeschuß	Änderungen
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am <u>31.08.99</u> den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP gemäß §10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am <u>18.09.99</u> 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 <u>27.03.2000</u> Der Bürgermeister <i>Allee Beyrs</i> Das Ratsmitglied <i>Allee Beyrs</i>	Dieser Bebauungsplan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch Beschluß des Rates vom <u>31.08.99</u> geändert worden. Gemäß §3 Abs.3 Satz 2 BauGB wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen. Kaarst, den <u>27.03.2000</u> Der Bürgermeister <i>Allee Beyrs</i>

