



Lt. Landschaftsschutzverordnung (LSV) vom 18.08.1970

Durch Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2005 wurden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die textlichen Festsetzungen zu „8. § 51 a Landeswassergesetz“ und die „Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauONRW“ geändert. Unter „Hinweise“ wurde ein Ergänzungssatz aufgenommen.

Kaarst, den 25.07.2005

Der Bürgermeister Das Ratsmitglied

Franz-Josef Moormann (Signature) Franz-Josef Moormann (Name)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**
In dem WR-Gebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Pro WE sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 WE pro Gebäude begrenzt.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn dadurch die GRZ nach § 19 BauNVO von 0,5 nicht überschritten wird.
- Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
Für das Hauptgebäude wird eine max. Wandhöhe-WH von 6,2 m und eine max. Gesamthöhe-GH von 7,9 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann für eine Gebäudeseite eine max. Wandhöhe bis zu 7,9 m zugelassen werden.
Für die Erweiterung als Winkelgebäude wird eine Gesamthöhe GH von max. 3,2 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Höhe der Neuhoferstr. mit 41,50 m ü.N.N.

- Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO**
Die durch Wohngebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelte Fläche darf die Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschreiten.
- Ausgleichsmaßnahme § 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
Als Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken 53 und 54 Flur 22, Gemarkung Kaarst eine Fläche in einer Größe von 1.308,00 m² zur Aufforstung festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird den sechs Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.
Als Verteilungsmaßstab gilt die zulässige GRZ.
Die restliche Aufforstungsfläche (ca. 1925,00 m²) wird dem Ökotopte für andere Ausgleichsmaßnahmen gutgeschrieben.
- S-SST a LWG**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauONRW
Als Einfriedung zur Neuhoferstr. und zur privaten Erschließungsstraße sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Zäune sind mit Efeu zu begrünen.
Stellplätze für Mülltonnen sind ebenfalls mit einem mit Efeu begrüntem Zaun zu umgeben.

Die neue Fassung lautet:

8. § 51 a LWG

Sämtliche auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser (Dachflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugwege, Terrassen etc.) sind über Mulden, Mulden-Rigolen oder Rigolensysteme auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen. Die Niederschlagswasser der privaten Erschließungsstraße (GFL-Recht) sind ortsnah über belebte Bodenschichten und über Mulden zu beseitigen. Zusätzlich ist die Fahrbahnoberfläche mit durchlässigen Materialien auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauONRW

Als Einfriedung zur Neuhoferstraße und zur privaten Erschließungsstraße sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Zäune sind straßenseitig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Stellplätze für Mülltonnen sind ebenfalls zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Legende

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Ä nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald (Forstfläche)

L Landschaftsschutz

Bäume 1. Ordnung (z.B. Buchen, Eichen, Ahorn und Linde) Bestand

Bäume 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Traubeneiche, Birke) Planung

Bäume 1. Ordnung (wie oben) Planung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten: b - Anlieger

c - Versorgungsträger

GA Garagen

ST Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

empfohlene Teilungsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandsangaben in der Planunterlage

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

topografische Linie

Zaun

Höhe über NN

Baum

Wohngebäude (mit Zahl der Vollgeschosse)

Wirtschaftsgebäude

Dachformen

Satteldach

Flachdach

1. ENTWURF
Der Entwurf des Planes wurde vom BEREITH 61 gefertigt.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
Franz-Josef Moormann
Bereichsleiter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2005 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2005 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 08.11.2005 bis einschließlich 13.12.2005 öffentlich ausgelegt.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

2. GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT
Der katastralmäßige Bestand am 20.04.2005 wird als richtig bescheinigt.
M. Reuter, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Bereichsleiter

7. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der frühzeitig vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.04.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2005 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

8. BEKANNTMACHUNG
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 08.11.2005 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltungsdauer der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2005 in der Zeit vom 08.11.2005 bis einschließlich 03.12.2005.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR OFFENLEGUNG
Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 08.02.2005 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den 25.07.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
Franz-Josef Moormann
Technischer Beigeordneter

Nachrichtliche 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 archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmäler 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 18202 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.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 96 kann (zentral) mit anliegender Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Staatlichen Umweltamt Krefeld erfragt werden.

2. Ergänzung unter Hinweisen

Bei Baumaßnahmen ist der ausgekofferte Boden auf dem Gelände wieder einzubringen oder in einer genehmigten Erdeprote zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

BAUSETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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 16.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) - SGV NW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) - SGV NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NRW S. 928) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

LANDSCHAFTSGESETZ (LGS)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

Bebauungsplan Nr. 96

"Neuhoferstraße" - Kaarst



kaarst*

* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Gemarkung: Kaarst

Flur: 22

Maßstab 1 : 500

Datum: 20.07.2004