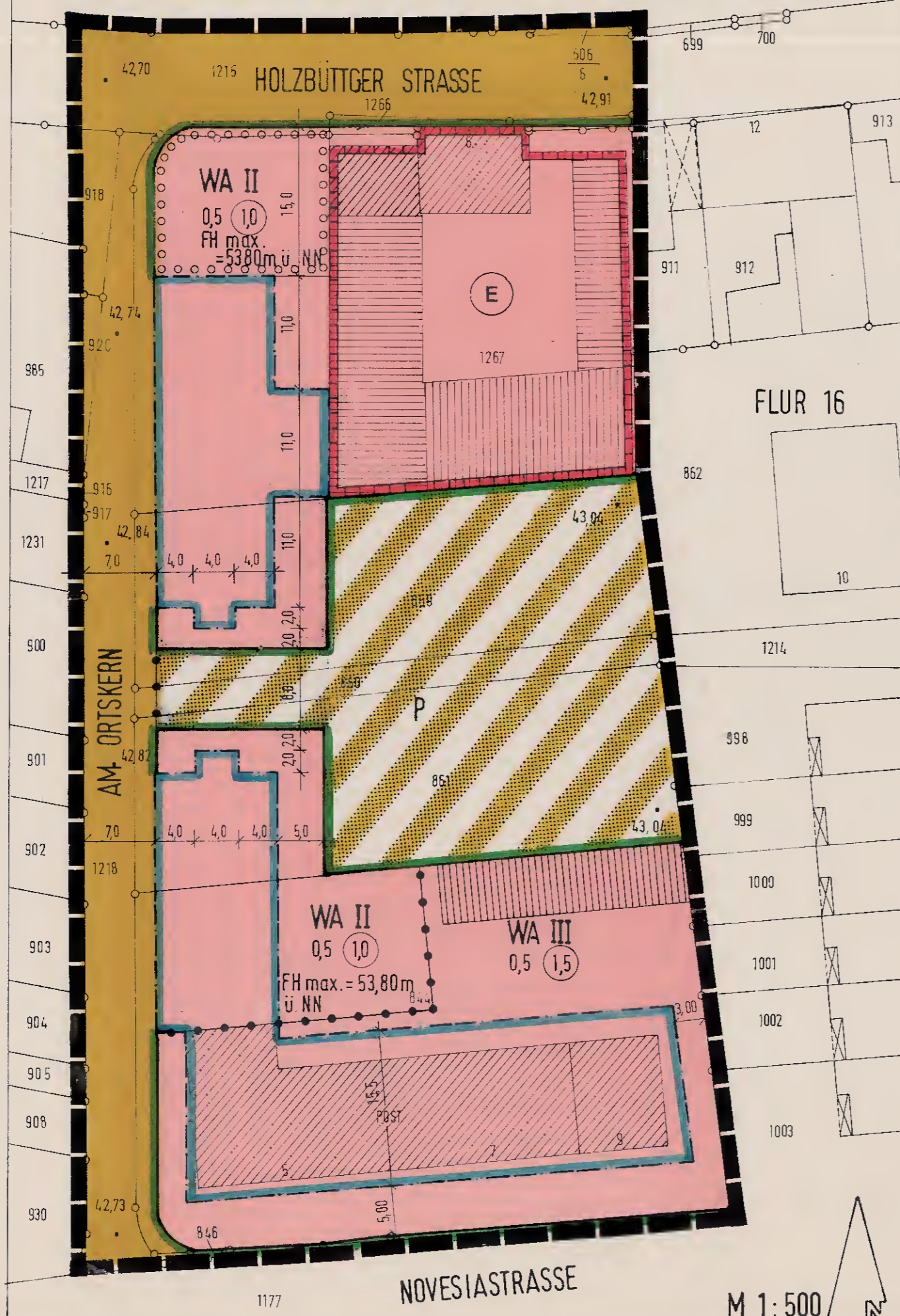


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 64, Flurstücknummer

Festsetzungen nach BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MK Kerngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Planbegrenzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung
- Umgrenzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WAG Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.
2. **Zulässigkeitsregelung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 47 BauNVO notwendigen Garagen und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur in Tief- bzw. Kellergaragen zulässig.
3. **Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
An den gekennzeichneten Flächen im Plan gilt ein Pflanzgebot. Zu pflanzen sind Bäume und Sträucher wie Esche, Vogelkirsche (Stammumfang 16-18 cm); Hainbuche, Feldahorn, Birke, Feldulme, Vogelbeere (Stammumfang 14 - 16 cm); Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Traubenkirsche oder Hundsrose (Pflanzgröße 100 - 150 cm).

BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet
Das Plangebiet beinhaltet aus der Gemarkung Büttgen, vier 16 die Flurstücke 1215 tw., 918 tw., 920, 1218, 1266, 1297, 859, 860, 861, 943 und 608/6.

2. Veranlassung
Der Bebauungsplan Nr. 2 Blatt 1 -Büttgen-, aus dem hier ein Teilbereich zur Änderung vorgesehen ist, ist seit dem 25.08.86 rechtskräftig. Der im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung Büttgen aufgestellte Bebauungsplan hat sich in diesem Teilbereich nicht entsprechend den Festsetzungen entwickelt. Es besteht auch kein weiterer Bedarf einer Kerngebietssatzung mehr. Der Bedarf an Wohnnutzung ist jedoch erheblich, so daß in diesem Teilbereich eine Änderung erforderlich wird.

3. Vorzeitige Festsetzungen
Die beiden überbaubaren Flächen sind derzeit als Kerngebiet, dreigeschossig bebaubar, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

4. Geplante Festsetzungen
Die Art der Nutzung wird von Kerngebiet (IK) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, da der Bedarf für zusätzliche Kerngebietsnutzungen in dem seitens der Sanierung Ortskern Büttgen festgesetzten Ausmaß nicht mehr benötigt wird.

Durch den weiteren Bestand der erhaltenen Hofanlage Holzbüttger Straße Nr. 6 neben sich die städtebaulichen Baubedingungen in diesem Bereich zu den bestehenden Planungsrecht gravierend geändert. Diese Rahmenbedingungen wurden im Zuge einer allgemeinen planerischen Untersuchung für den Ortskern Büttgen zugrunde gelegt und die daraus resultierende Ergebnisse haben ihren Niederschlag in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ortskern" gefunden.

Grundlegendes Element der städtebaulichen Konzeption ist eine straßenbegleitende traufständige Bebauung entlang der Straße "Am Ortskern", die in ihrer Höhenentwicklung gegenüber der ursprünglichen Ausweisung um ein Geschöß auf zwei Geschosse zurückgenommen wird. Des Weiteren werden die überbaubaren Flächen nach Süden verschoben, so daß die Hofanlage mit der z.zt. davor liegenden Grünfläche im Bereich der Holzbüttger Straße freigehalten wird.

Diese städtebauliche Konzeption hat zur Folge, daß der vorhandene öffentliche Parkplatz um etwa 30% verkleinert wird. Eine verkehrliche Untersuchung des Ortskernbereiches von Büttgen hat jedoch ergeben, daß aufgrund des außerordentlich guten Stellplatzangebotes eine Reduzierung dieses öffentlichen Parkplatzes unter Abwägung der öffentlichen Interessen vertretbar erscheint, zumal dieser Parkplatz ohnehin nur gering frequentiert ist.

Eine weitere Änderung erfolgt durch die Querschnittsverbreiterung der Straße "Am Ortskern" von 5,00 auf 7,00 m, um in der Zukunft ein Zweirichtungsverkehr auf dieser Straße zulassen zu können und damit den Parkplatz sowohl von Süden als auch von Norden angefahren werden kann.

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete von 0,4 wird in den beiden Eckbereichen auf 0,5 GRZ festgesetzt, um in diesem Bereich eine sinnvolle städtebaulich ausgeprägte Bebauung zu ermöglichen.

Mit dieser Änderung verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Bl. 1 -Büttgen- für diesen Teilbereich ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Kaarst - Planungsamt - gefertigt.

Kaarst, den 30.11.94

Der Stadtdirektor

Im Auftrag

[Signature]

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 30.5.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Neuss, den 10.5.94

U. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

[Signature]

0. B. D.

6. ANZEIGEVERFAHREN

Da die Bebauungsplanänderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wurde gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-Halbnachtrag auf das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB verzichtet.

Kaarst, den 30.11.94

Der Stadtdirektor

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

HINWEISE

1. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der unteren Denkmalbehörde -Stadt Kaarst- nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
2. Für den Baubestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
3. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05) gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.
2. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Driesch.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

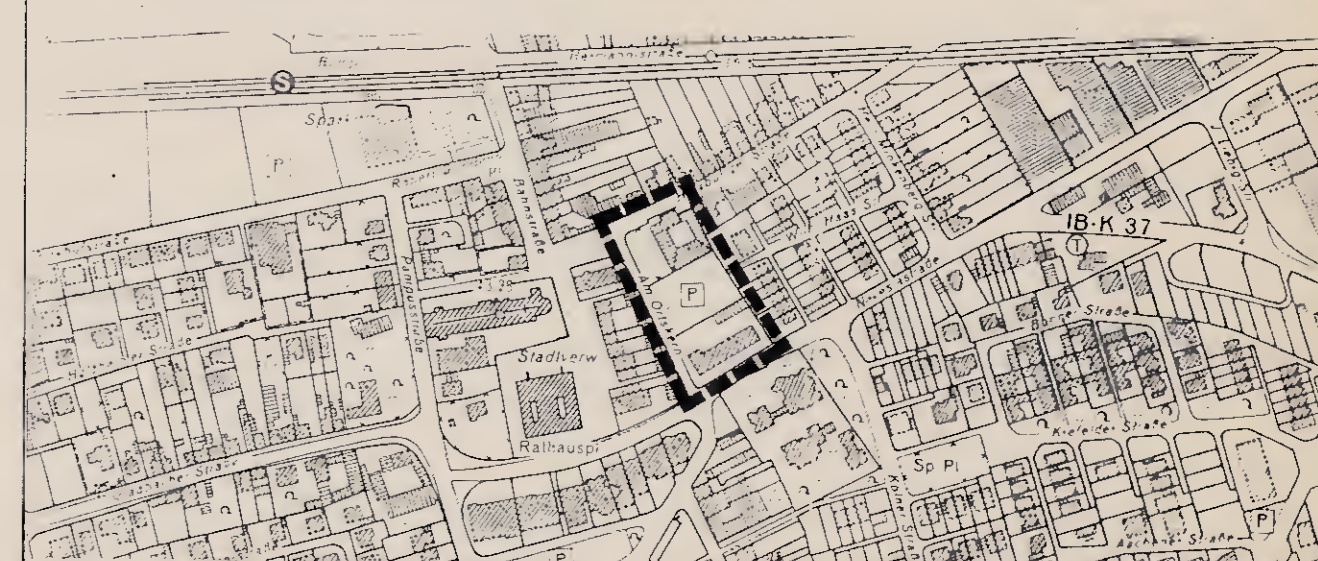
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132)

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 03.04.92 (GV NW S. 124)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 2. ÄNDERUNG AM ORTSKERN

AUSFERTIGUNG

BÜTTGEN
STADT
KAARST

