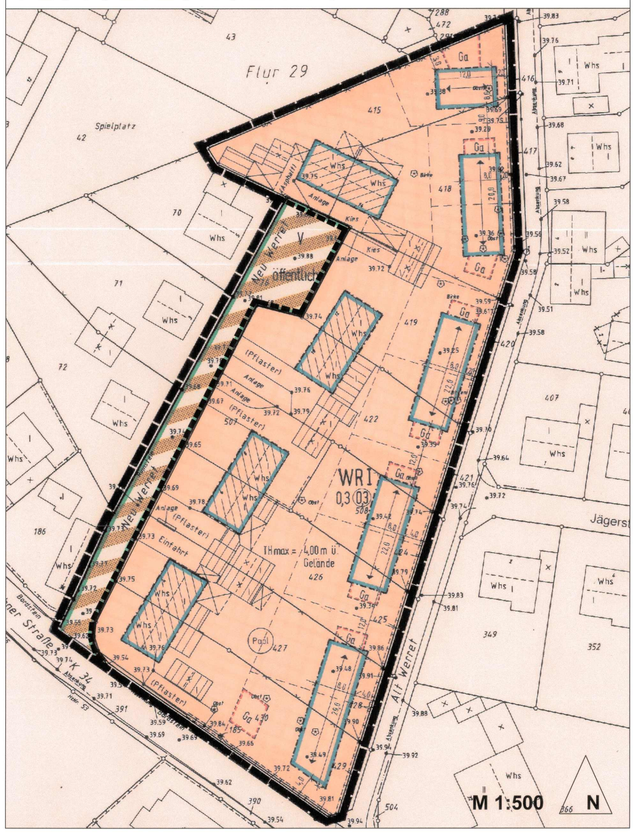
FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



LEGENDE

WR	Reines Wohngebiet
	Baugrenze
	als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(I)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Garagen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Plangebietsgrenze

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich, Anlass und Zweck

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Blatt 1 "Alt Werret" - Büttgen - entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Blatt 1, "Alt Werret" - Büttgen -, die am 13.11.1997 vom Rat der Stadt Kaarst beschlossen wurde. Die Intention für die Aufstellung der 1. Änderung waren Bauwünsche der Grundstückseigentümer, den hinteren Grundstücksbereich entlang der Straße Alt Werret zu bebauen. Aufgrund der Größe der Grundstücke, die zwischen 600 und 800 qm liegen, ist eine Nachverdichtung des Plangebietes städtebaulich und ökologisch sinnvoll, zumal die Grundstücke durch die Erschließungsstraßen "Alt Werret" und "Neu Werret" alle doppelt erschlossen sind. Die in der 1. Änderung festgesetzten Baufenster entlang der Straße Alt Werret setzten neue Grundstückszuschnitte voraus. Voraussetzung für diese Umsetzung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 war eine neue Grenzregelung durch den Umlegungsausschuss, die aber aufgrund fehlender Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht erfolgte. Daraus resultiert nun, dass die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und -verhältnisse nicht möglich ist. Die Bebauung einzelner Grundstücke nach derzeitigem Planrecht der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 würde für einige Grundstückseigentümer zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, da nicht auf jedem Grundstück die Möglichkeit besteht ein freistehendes Einfamilienhaus zu realisieren. Um dennoch eine den städtebaulichen Strukturen entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen, hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2010 beschlossen, ein vereinfachtes Änderungsverfahren für diesen Bereich durchführen zu lassen.

Parallel dazu sollen mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandshäuser entlang der Straße Neu Werret, die nach heutigen Wohnverhältnissen relativ kleine Grundflächen aufweisen, geschaffen werden.

2. Planfestsetzungen

Durch textliche Festsetzung werden die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe u.ä.) ausgeschlossen, um in diesem Bereich eine reine Wohnnutzung zu erzielen. Der Charakter der bereits vorhandenen Bebauung soll als reines Wohngebiet weiterhin erhalten bleiben.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. zwei pro Wohngebäude beschränkt, damit sich dort ein klassisches „Einfamilienhausgebiet" entwickelt. Gleiches gilt für die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser. Um den Charakter der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich beizubehalten, sind nur Doppelhäuser in der offenen Bauweise entlang der Straße Neu Werret zulässig. Die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise ist nachbarschützend; d. h. bei einem Doppelhaus darf kein Gebäude gegen das andere so stark versetzt werden, dass der Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt wird. Anbauverpflichtungen sind hier (Bestandshäuser an der Straße Neu Werret) nicht erforderlich. An der Straße Alt Werret sind dagegen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Daher ist hier bei der Realisierung eines Doppelhauses auf jeden Fall eine Anbauverpflichtung erforderlich. Die bereits bebaute Umgebung ist geprägt von beiden Haustypen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines langen Baufensters entlang der Straße Alt Werret vor. Auf die Festsetzung von einzelnen Bauflächen wurde zum Teil verzichtet, um eine „flexiblere" Bebauung zu ermöglichen. Die Bauflächen sind maximal 10 Meter tief, weil der rückwärtige Gartenbereich frei bleiben soll und so auf die bestehende gegenüberliegende Nachbarbebauung Rücksicht genommen wird. Da die Grundstücke Richtung Norden kleiner werden, sollten sich auch die Tiefen der Baufenster auf 9 m reduzieren, um entsprechende Freibereiche zu schaffen. Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 17.11.2010 hat beschlossen,dass für die Flurstücke Nr. 422 und 508 das Baufenster um einen Meter nach hinten (analog der Nachbarbebauung) verändert werden soll. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Flurstücke 508 und 422, wurde die GRZ von 0,3 auf 0,4 für die nördlichen Grundstücke an der Straße Alt Werret angepasst. Wenn die GRZ von 0,3 für diese Grundstücke beibehalten worden wäre, hätten die Baufenster und der Anbau eines Wintergartens bis zu 2,50 m Tiefe im Gartenbereich (s. textliche Festsetzungen) nicht komplett genutzt werden können.

Für das Grundstück (Flurstück Nr. 419) an der Straße Alt Werret wurde eine Bauvoranfrage aus 2008 positiv beschieden. Vor Ablauf der Zwei-Jahresfrist des Bauvorbescheides wurde ein Bauantrag gestellt, der dem positiven Bauvorbescheid entspricht. Daraufhin wurde der Rechtsplanentwurf entsprechend dem Bauantrag geändert.

Nach derzeitigem Planrecht wurden die Bestandshäuser an der Straße Neu Werret nur „umfahren". Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung sollen diese Eigentümer auch die Möglichkeiten erhalten, so zu bauen bzw. anzubauen, dass Wohnflächen entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen hergestellt werden können. Die Gärten im hinteren Bereich sollen von Bebauung frei bleiben.

Sowohl die Ausnutzung der Grundstücke - Festsetzung der Grundflächenzahl/ GRZ von 0,3/0,4, Begrenzung der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen- als auch die Höhe der baulichen Anlagen - Wandhöhe max. 4,5 m und Gebäudehöhe max. 8,5 m - sind so bemessen, dass eine aufgelockerte, zur Nachbarumgebung sich gut einfügende Bebauung entsteht. Gleiches gilt für die festgesetzte offene Bauweise. Die Firstrichtung der Gebäude wurde parallel zur Straße festgesetzt, um ein homogenes städtebauliches Bild zu erzeugen. Die Tiefe der Baufenster empfiehlt diese Firstrichtung parallel zur Straße.

Zur besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit wurden die textlichen Festsetzungen zu Nr.1 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) - ergänzt mit dem Hinweis, dass die Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2,5 m für einen Wintergarten nur im Erdgeschoss und auch nur unter der Vorraussetzung, dass die jeweils festgesetzte GRZ nicht überschritten wird, möglich ist.

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes ist bereits über die bestehenden Straßen "Alt Werret" und "Neu Werret" gesichert.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahren, insbesondere dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, sind erfüllt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben im wesentlichen unverändert. Nur punktuelle Festsetzungen wie beispielsweise die überbaubaren Flächen werden verändert und angepasst. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher verzichtet. Ebenfalls wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist hier nicht erforderlich, da nach derzeitigem Planrecht bereits Bauflächen ausgewiesen wurden und diese nur verändert bzw. angepasst werden. Der Bebauungsplan ist aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 entwickelt, so dass eine Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde nach Landesplanungsgesetz nicht erforderlich ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Bruno Nelles)
Bereichsleiter

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand wurde aus der amtlichen Katasterkarte am 01.12.2011 übernommen.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 14.09.2011
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 28.04.2010 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 28.04.2010 beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB zu verzichten und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Zudem hat der PVA der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 28.04.2010 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.08.2010 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 08.10.2010 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

5. ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2010 die erneute verkürtzte öffentliche Auslegung beschlossen mit der Einschränkung, dass nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2011 hat dieser Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 21.03.2011 bis einschließlich 01.04.2011 öffentlich ausgelegen.

Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 07.07.2011 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

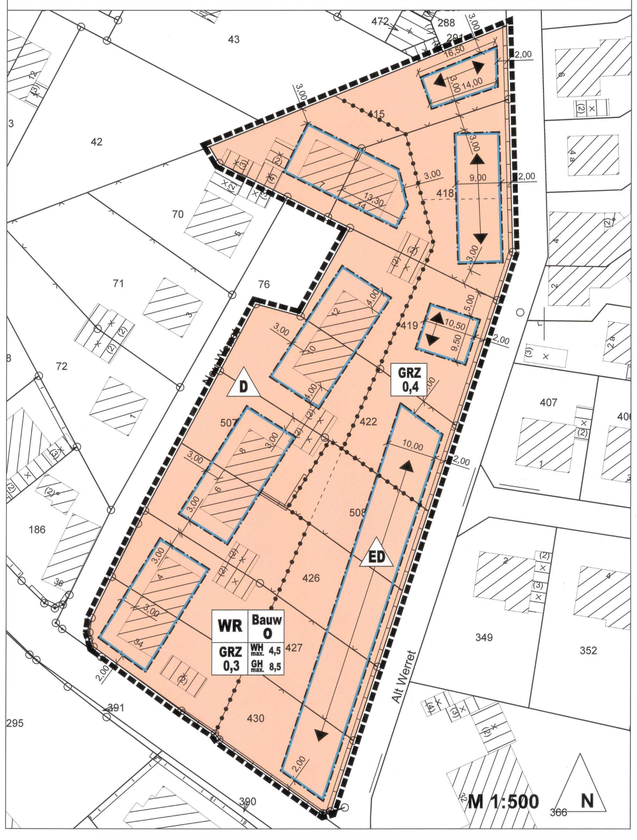
Kaarst, den 14.09.2011
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

7. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 10.09.2011 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 14.09.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Manfred Meuter)
Technischer Beigeordneter

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

WR	Reine Wohngebiete
WH max. 4,5m	maximale Wandhöhe
GH max. 8,5m	maximale Gebäudehöhe
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
Bauw o	Offene Bauweise
D	nur Doppelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Geltungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem als Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.) und der max. Gebäudehöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.
Bezugspunkt für die Berechnung der max. Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbauhöhen sind bei dem Straßenbaulastträger/Stadt Kaarst - Bereich Tiefbau/Grünentwicklung/Baubetriebs-hof in Erfahrung zu bringen!)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im Gartenbereich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2,5 m zur Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss nur unter der Vorraussetzung zulässig, dass die jeweils festgesetzte GRZ eingehalten wird.

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzbereich zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze bis max. 3 Meter in der Tiefe überschreiten.

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ" nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc..

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit WR festgesetzten reinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nach BauONW nachgewiesen werden können.

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 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 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.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 6 Blatt 1 "Alt Werret" -Büttgen- 2. Vereinfachte Änderung kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

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.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes -- Büttgen -- Driesch.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO 90)
vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 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 DL-RL-Gesetzes NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950) - SGV. NRW 2023

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

LANDSCHAFTSGESETZ (LG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 Bl. 1

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

"ALT WERRET"
GEMARKUNG BÜTTGEN — Flur: 29

kaarst* — Stand: 01.12.2010
*Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung