FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG

LEGENDE

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 454 Flurstücksnummer

Festsetzungen nach BauO NW

- **DN** Dachneigung

Festsetzung nach BauGB

- **WA** Allgemeines Wohngebiet
- **WR** Reines Wohngebiet
- **II** Zahl der Vollgeschosse
- **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- **0,7** Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- **o** Offene Bauweise
- Plangebietsgrenze

HINWEISE

1. 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 §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
2. Für den Baumbestand 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.

NACHRICHTL. 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.

BEGRÜNDUNG

Die 2. vereinfachte Anderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Blatt 1 –Büttgen- umfasst das Grundstück Cranachstrasse 2, das aus den Flurstücken 752 und 753 der Flur 24, Gemarkung Büttgen besteht.
Der Bebauungsplan Nr. 29 Blatt 1 –Büttgen- weist für dieses Grundstück ein reines Wohngebiet (WR) in zweigeschossiger, offener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 sowie zwei überbaubaren Grundstücksflächen aus. Eine der beiden „Baufenster" in einer Größe von 16m x 18m befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und ist nur über die vordere Grundstücksfläche von der Cranachstrasse erschlossen.

Im vorderen „Baufenster" befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus, daß südlich mit einem seperaten Baukörper angebaut werden soll. Hierfür liegt ein entsprechender Bauantrag vor, der nur durch eine Befreiung nach § 31 BauGB positiv zu bescheiden ist, da die bauliche Erweiterung die festgesetzten Baugrenzen erheblich überschreitet.

Das hintere Baufenster soll zunächst ungenutzt bleiben.

Da grundsätzlich die bauliche Erweiterung des vorderen Baufensters städtebaulich vertretbar ist, soll dem Anliegen des Antragstellers entsprochen werden, jedoch nur unter der Prämisse, daß das Maß der baulichen Ausnutzung auf dem rückwärtigen Baufenster reduziert wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Blatt1 –Büttgen- sieht daher eine Reduzierung der überbaubaren Fläche, der Geschosszahl und eine Begrenzung der Wohneinheiten vor, um im Blockinnenbereich eine verträgliche Ausnutzung mit der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Da die Änderung des Bebauungsplanes eine Reduzierung der jetzigen Baurechte insgesamt bedeutet. werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, so daß ein Ausgleich nach § 1a BauGB nicht erforderlich wird.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom *PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSAMT* gefertigt.

Kaarst, den *19.07.99*
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am *10.06.99* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

KAARST, den *11.07.99*

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom *10.06.99* aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am *17.07.99* ortsüblich bekanntgemacht.

Kaarst, den *19.07.99*
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

4. Beteiligung der betroffenen Bürger

Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bürgern ist Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 BauGB gegeben worden.
Bedenken und Anregungen gingen ~~ein~~/nicht ein.

Kaarst, den *19.07.99*
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

5a. Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am *10.06.99* die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Kaarst, den *19.07.99*
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

5b. Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am ________ die eingegangenen Bedenken und Anregungen abgewogen. Gleichzeitig wurde die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Kaarst, den ________
Der Bürgermeister — Das Ratsmitglied

6. Inkrafttreten

Der Beschluß der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *10.06.99* ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung 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 *19.07.99*
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

TEXTL. FESTSETZUNGEN

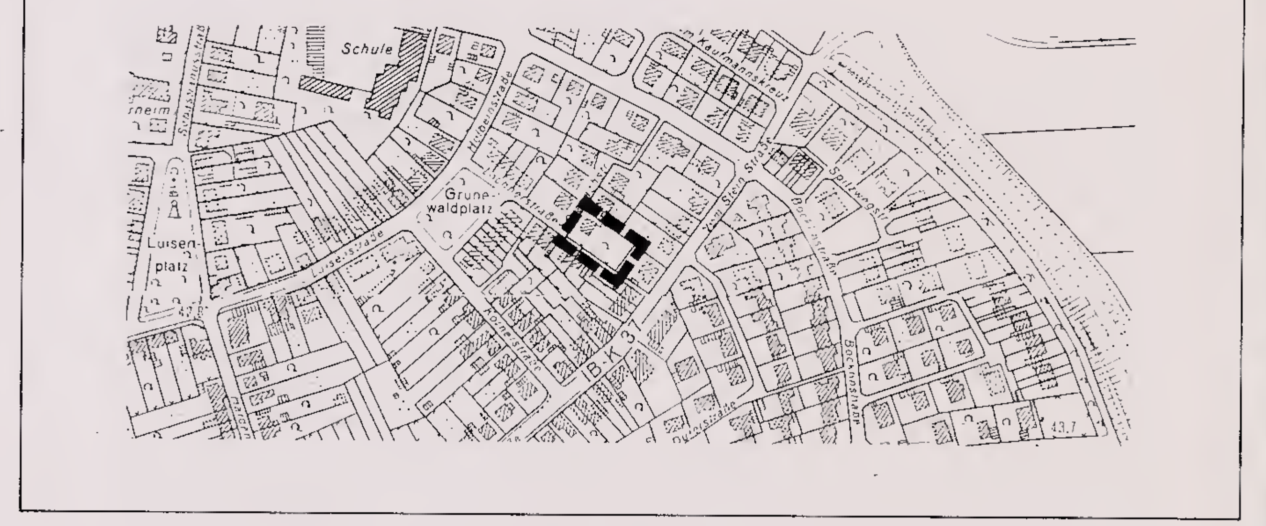
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Ausschluß von Ausnahmen i. V. m. § 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
   In dem Reinen Wohngebiet wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. **Zulässigkeit von Garagen/Carport (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
   Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
3. **Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten pro Haus / Wohngebäude beschränkt.
4. **Einschränkung von Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)**
   Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO werden auf maximal $10m^2$ pro Grundstück / Haus begrenzt.
   Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedungen dichte Zäune, Mauern o. ä. bis maximal 1 m Höhe oder transparente durchsichtige Zäune o. ä. mit einer entsprechenden Begrünung aus heimischen standortgerechten Pflanzen bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.
5. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
   Je Baugrundstück ist wahlweise 1 Obstbaum, 1Hainbuche, 1 Vogelbeere oder eine Traubenkirsche fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
   Pflanzgröße: 12 – 14 cm Stammumfang
   Das Baumbeet ist in einer Größe von 10 m^2 unversiegelt herzustellen und mit einem Bodendecker wie Efeu, Immergrün, Storchenschnabel, Taubnessel, Stachelnüsschen, Habichtskraut, Schaumblüte oder Gräsern wie Blaustrahlhafer, Segge, Schwingel fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Im übrigen gelten die texlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 29 Blatt 1 – Büttgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zulezt geändert am 20.12.96 (BGBL.I S 2049) und Neufassung vom 27.08.97 (BGBL I S. 2141)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBL. I S. 466)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzZV 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) zuletzt geändert am 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV NW S. 124)
LANDESWASSERGESETZ (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 248) (SGV NW 77)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR.29 Büttgen

2. vereinfachte Änderung

. AUSFERTIGUNG

STADT KAARST