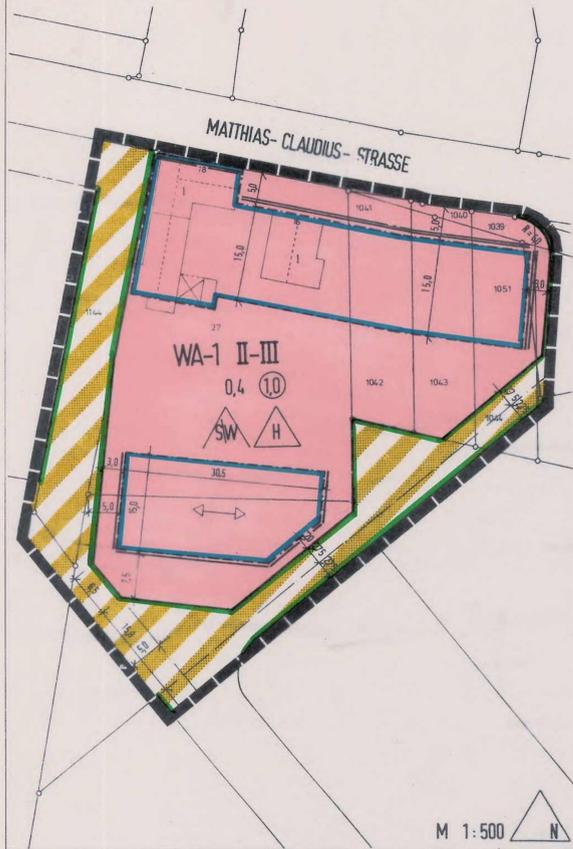
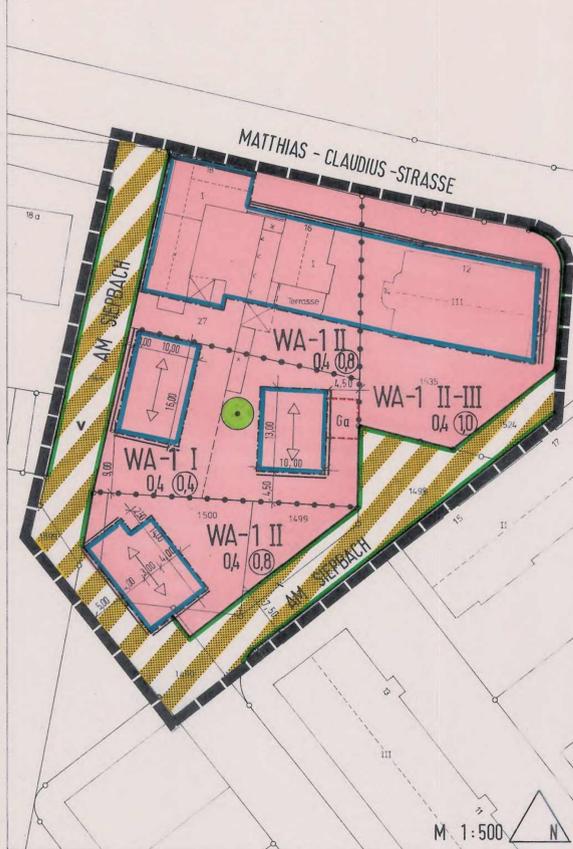


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Festsetzungen nach BauGB

- Allgemeines Wohngebiet mit besonderen Regelungen (s. Textteil)
- Nur Hausgruppen zulässig
- Anzahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume zu erhalten
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutz
- R'w = 30 dB(A)
- R'w = 35 dB(A)
- GARAGEN

Festsetzungen nach BauONW

- Firstrichtung für Hauptbaukörper
- Für Hauptbaukörper nur Walmdächer oder beidseitig gleichgeneigte Satteldächer zulässig
- Satteldach

BEGRÜNDUNG

1. Planbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Kaarst, Flur 9, Nr. 1144 tw, 1599 tw, 1490 tw, 1498 tw, 1524 tw, 27, 1500, 1499 und 1535.

2. Veranlassung

Das von der Änderung betroffene Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kleinsiep" - Kaarst -. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt derzeit ein allgemeines Wohngebiet (WA), zwei- bis dreigeschossig mit Hausgruppen bebaubar, fest.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Gegebenheiten ist eine kurzfristige Verwirklichung der rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht durchsetzbar.

Um einerseits einen positiven Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes zu leisten und andererseits das neu entwickelte Wohn- und Baugelände zu komplettieren, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kleinsiep" - Kaarst - eine Planungsvariante verfolgt, die kurzfristig verwirklicht werden kann.

3. Geplante Nutzung und Struktur

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kleinsiep" - Kaarst - wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die im südlichen Bereich an den geplanten "Quartierplatz" angrenzende Baufläche wird soweit verkleinert, daß die Parzelle Nr. 27 aus der Flur 9 Gemarkung Kaarst einerseits nicht mehr berührt ist, andererseits zwei zusätzliche Bauflächen in 1-geschossiger Bauweise eine städtebaulich sinnvolle Abrundung ermöglichen. Für die entlang der Matthias-Claudius-Straße gelegene Baufläche und die südliche Baufläche wird das Maß der Nutzung im wesentlichen auf 2 Vollgeschosse beschränkt.

Die Erschließungsflächen verändern sich im Bereich des Quartierplatzes gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 59 "Kleinsiep" - Kaarst geringfügig. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Kleinsiep" - Kaarst - werden die vorherigen Festsetzungen unwirksam.

Im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich aus dem Schallgutachten ergeben, das Bestandteil dieser Begründung ist.

4. Kosten/Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- In den mit WA-1 festgesetzten Baugeländen sind Baunahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe 10 qm und 25 % des überbaubaren Raumes und eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO)

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 10 Abs. 6 BauNVO)

- Außerhalb überbaubarer Flächen sind nur Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze zulässig. Garagen sind nur in besonders dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

- Innerhalb überbaubarer Flächen sind nur Einzelgaragen und Stellplätze zulässig. Dabei müssen Garagen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 + 4 BauNVO)

- In den mit WA-1 gekennzeichneten Gebieten ist die Höhe des Erdgeschoßfußbodens mit 1,0 m über gewachsenem Gelände zulässig.

- Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:

- bei einem Vollgeschoss: 9,5 m
- bei zwei Vollgeschossen: 12,0 m
- bei drei Vollgeschossen: 14,5 m.

1.5 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- An den gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamt-Schalldämm-Maß von R'w = 30 dB(A) vorzusehen.
- An den mit gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamt-Schalldämm-Maß von R'w = 35 dB(A) vorzusehen.
- An den nicht gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Flächen ist für Außenbauteile ein Gesamt-Schalldämm-Maß von R'w = 27 dB(A) einzuhalten.

2. ORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 81 BauONW)

- 2.1.1 Dachformen
 - In den Baugeländen, in denen Satteldächer zulässig sind, ist ein Versatz der Teildachflächen entlang oder parallel der Firstlinie bis zu 1,0 m vertikal und horizontal zulässig. Firstabflachungen von mehr als 1,0 m Breite sind unzulässig.

- 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - Die Summe der Länge von Dachaufbauten und -einschnitten ist nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Traufhöhe zulässig.

- 2.1.3 Dachneigung
 - Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 35° bis 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30° bis 40°, bei dreigeschossigen Gebäuden von 30° bis 35° zulässig.
 - Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.
 - Diese Vorschriften gelten nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen.

- 2.1.4 Kniestöcke
 - Kniestöcke bis zu 0,50 m sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

- 2.1.5 Dachdeckung und Fassadengestaltung
 - Verblendungen der Fassade mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
 - Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.
 - Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nicht zulässig, sofern die Dachneigung 15° überschreitet.

2.1.6 Werbeeinrichtungen

- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht in Wohngebieten sind unzulässig, desgleichen Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.2.1 Einfriedigungen
 - Als Einfriedigung sind nur Holzzaune und/oder lebende Hecken zulässig. Steinmauern sind nur zum Ausgleich von Gebäudeunterschieden bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig.
 - Die Höhe der Einfriedigungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Darüber hinaus sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- 2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 - Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

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 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.

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 gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß LEP IV und in der Lärmschutzzone 2 gemäß VO Bundesinnenminister vom 04.04.74.

VERFAHRENSVERMERKE

1. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die geometrische Festlegung der ortsbaurechtlichen Festsetzungen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuss, den 22.11.92

 ("Claren, ÖbVI")

2. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Kaarst, Planungsamt, gefertigt.
 Kaarst, den 12.07.92
 Der Stadtdirektor

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 12.12.91 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 19.02.92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Kaarst, den 12.07.92
 Der Stadtdirektor

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 12.12.91 beschlossen, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
 In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.02.92 in der Zeit vom 24.02.92 bis einschließlich 30.03.92 stattgefunden.
 Kaarst, den 12.07.92
 Der Stadtdirektor

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 13.05.93 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.6.93 in der Zeit vom 06.07.93 bis einschließlich 07.10.93 stattgefunden.
 Kaarst, den 12.07.94
 Der Stadtdirektor

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 02.03.94 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO als Satzung und Begründung beschlossen.
 Kaarst, den 12.07.94
 Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied

7. ANZEIGEVERFAHREN

Da die Bebauungsplan-Änderung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll und nach § 8 Abs. 1 BauGB aus dem FNP entwickelt worden ist, wurde sie gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG nicht der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB und der Verzicht auf das Anzeigeverfahren gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG ist am 30.04.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 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.

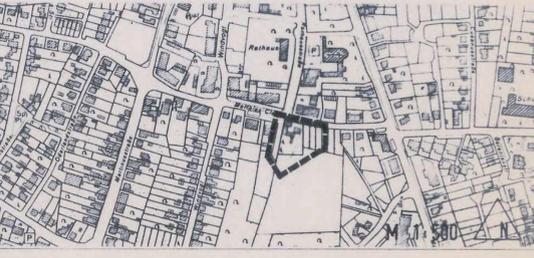
Kaarst, den 27.7.94
 Der Stadtdirektor
 In Vertretung

Techn. Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
 zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.90 (BGBl. II S. 889, 1122)
- 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. 59

1. ÄNDERUNG KLEINSIEP

AUSFERTIGUNG
 STADT KAARST