Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischer Festsetzungen § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 "Am Huppelpesch" -Kaarst- werden zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Vorschriften erlassen.

I. Festsetzungen

1. Fassade
Bei der Gestaltung der Fassade ist der Anbau hinsichtlich Material und Farbe auf die vorhandene Bebauung seines Gebäudeabschnittes abzustimmen. Die Gliederung der Fassade soll durch die Anordnung und Gestalt der Öffnungen aus den bestehenden Gebäude entwickelt werden.

2. Dächer/Dachneigungen
Die Dächer eines Gebäudeabschnittes sind einheitlich in Dachneigung und Dacheindeckung (ggf. Material und Farbe ausreichen. Richtungsweisend ist jeweils die erste Ausführung einer Dachaufsattelung eines Gebäudeabschnittes. Ein Gebäudeabschnitt setzt sich aus direkt nebeneinander liegenden Gebäuden zusammen.

a) Satteldach
Bei der giebelständigen Dachaufsattelung von zweigeschossigen Wohngebäuden ist die Dachneigung kleiner als 45° auszuführen. Der Drempel darf maximal 0,8 m gemessen an OK Rohdecke betragen.

b) Pultdach
Bei der Aufsattelung durch ein Pultdach mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich 25° ist ein Drempel von maximal 1,0 m, bei einer Dachneigung von 26 - 25° ist ein Drempel von maximal 0,8 m zulässig. Bei größeren Dachneigungen sind Drempel nicht zulässig.

II. Ausnahmen

Der Bebauungsplan legt mit der festgesetzten Firstrichtung eine giebelständige Bebauung fest.
Ausnahmen von dieser Festsetzung können erteilt werden, wenn - jeweils auf eine Baugruppe bezogen - ein einheitlicher Vollzug dieser von der Festsetzung abweichenden Bauweise gewährleistet ist.

Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur in dafür festgesetzten Umgrenzungen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

In den mit WR* festgesetzten Baugebieten sind die an den Gebäuderückseiten möglichen Erweiterungen im Obergeschoß nur als Wintergarten, Balkon oder Dachterrasse zulässig.

4. § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

Wird eine durch Dachaufsattelung neu entstehende Wohneinheit durch ein außen liegendes Treppenhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen, ist eine Überschreitung der Baugrenze bzw. der Baulinie um maximal 9 qm zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

5. Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:
Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Hartriegel, Rote Hekkenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe
Pflanzgröße : 1,00 m - 1,50 m
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m
Die Garagenwände und Zäune sind nach Norden mit Efeu, nach Osten, Süden und Westen mit selbstklimmenden Wilden Wein einzugrünen. Die Wandbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind folgende Bäume im Plangebiet festgesetzt:

Flur 16	Flurstück		Flurstück
792 :	4 Birken	1331 :	1 Birke
1280 :	1 Kirsche	860 :	2 Birken
1302 :	1 Birke		1 Buche
	1 Walnuß		1 Birne
	1 Kirsche	771 :	2 Birken
1297 :	1 Buche	766 :	1 Esche
	2 Birken	1175 :	1 Kirsche
1296 :	1 Birke		1 Apfel
1294 :	2 Birken	493 :	1 Kirsche
1278 :	1 Birke		1 Vogelbeere
1335 :	1 Birke	493 :	3 Eichen
916 :	2 Birken		1 Buche
	1 Kirsche		1 Birke
	2 Walnuß		1 Kirsche
	1 Ahorn	484 :	1 Birke
866 :	1 Birke	518 :	2 Platanen
	1 Ahorn		(Straßenbäume)
1288 :	1 Birke	1174 :	1 Linde
1289 :	2 Birken	511 :	1 Kastanie
1291 :	1 Birke	538 :	1 Kirsche
1292 :	1 Erle	537 :	1 Blutbuche
1290 :	2 Birken	546 :	1 Birke
863 :	1 Kastanie	541 :	1 Kastanie
862 :	2 Ahorn	542 :	2 Kirschen
	2 Birken	517 :	2 Birken
	1 Kirsche	549 :	1 Birke
	1 Vogelbeere		

Verfahrensvermerke

1. ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Kaarst am 15.08.94 gebilligt.
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Der katastermäßige Bestand am 7.6.93 sowie die geometrischen Festlegungen des neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neuss, den 15.6.95
(L.S.V.)
Dipl.-Ing. Hartmut Clemes
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom 22.04.93 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.04.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

4. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.93 in der Zeit vom 06.04.93 bis einschließlich 30.04.93
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

5. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.11.94 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung 20.12.94 aufgefordert worden.
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.94 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.11.94 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 14.11.94 bis einschließlich 16.12.94 öffentlich ausgelegen.
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

7. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß des Rates der Stadt Kaarst vom ____ geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die von der Änderung betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kaarst, den ____
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

8. SATZUNGSBESCHLUSS
Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 08.02.95 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung billigt.
Kaarst, den 15.08.95
Der Bürgermeister
Das Ratsmitglied
STADT KAARST KREIS NEUSS

9. ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB vorgelegen.
Düsseldorf, den ____
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

10. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB ist am 20.04.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan 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 15.08.95
Der Stadtdirektor
Im Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

9a. ANZEIGEVERFAHREN
Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wurde gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG vom Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Kaarst, den 15.08.95
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Schmitz-Lechtape)
Techn. Beigeordneter

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- II Zahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 153 Flurstücksnummer
- Eingemessener Baumbestand

Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet

Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

Sonderbauflächen
- SO Sondergebiete die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
- I als Höchstgrenze
- II-b als Mindest- u. Höchstgrenze
- (I) zwingend

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- (12) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise · Baulinie · Baugrenze

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- b Besondere Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentl. Verwaltungen
- Schule
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich/Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- R Radweg
- Straßengrün

- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung
- Elektrizität (Transformator)
- Gas
- Wasser
- Abwasser

Grünflächen · Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Sonstige Planzeichen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL/Lc Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu Gunsten a. Allgemeinheit b. Anlieger c. Versorgungsträger
- oder
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgaragen

Festsetzungen nach BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- RD Pultdach
- WD Walmdach
- 45° Dachneigung
- Firstrichtung

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.

Hinweise

1. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Denkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde -Stadt Kaarst- nach § 15 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.

Rechtsgrundlagen

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

WOHNUNGSBAU-ERLEICHTERUNGSGESETZ (WoBauErlG)
Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.90 (BGBl. I. S. 926)
zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)

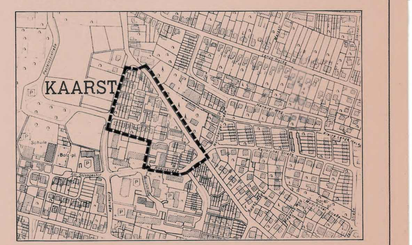
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl I S. 132)

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 NORDRHEINWESTFALEN (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 M 1:5000



Bebauungsplan Nr. 86

Am Huppelpesch

Gemarkung: Kaarst Flur: 16
Maßstab: 1:500 Blatt:

KAARST
S·T·A·D·T·P·L·A·N·U·N·G

Datum: 16.03.'94 . Ausfertigung