

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 105 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

105
Saturnstraße
1990
08.08.2015

B 105 Saturnstraße

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

In dem mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Geschosshöhe in der Planzeichnung und durch die nachfolgend definierte maximale Wand- oder Gebäudehöhe festgesetzt.

Absolute Höhenbegrenzung

Für die in der Planzeichnung eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die in der Planzeichnung mit Baulinie festgesetzte einseitige Grenzbebauung (Grenzwand) mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird auf maximal 5,0 m über Bezugspunkt begrenzt.

Für die in der Planzeichnung zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Definition Bezugspunkt

Für die mit WR 1 gekennzeichneten Baugebiete ist der für die Berechnung maßgebliche Bezugspunkt der in der Planzeichnung als Schnittpunkt von Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze eingetragene Höhenpunkt.

Für die mit WR 2 gekennzeichneten Baugebiete ist der für die Berechnung maßgebliche Bezugspunkt der in der Planzeichnung als Schnittpunkt von Straßenbegrenzungslinie und der südlichen Grundstücksgrenze eingetragene Höhenpunkt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt:

Die Gebäude sind zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze (ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen) zu errichten. Zu den

übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

Von dieser Festsetzung der abweichenden Bauweise und der festgesetzten Baulinie kann nur auf den Flächen (Flurstücke 686 und 694, Flur 12, Gemarkung Kaarst, wo die nördliche Grundstücksgrenze einen Versatz bildet) folgende Ausnahme nach § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zugelassen werden:

Alternativ kann eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand nach Landesbauordnung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 12,0m (ab Straßenbegrenzungslinie) auf den beiden Grundstücken zugelassen werden.

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

4.1. Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet gilt folgendes:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Garagen können nur unter der Voraussetzung, dass sie in das Hauptgebäude integriert sind, auch an die nördliche Grundstücksgrenze in den überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine in das Hauptgebäude integrierte Garage muss dann an der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet werden. Carports sind in den überbaubaren Flächen an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig

In dem mit WR 2 festgesetzten Baugebiet gilt folgendes:

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. 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..

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

1. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.