kaarst*

Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 74
-Kaarst-
inkl. 1. Änderung

Nr.	74
Bezeichnung/Lage	An der Feuerwache
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	29.06.2001

Nr.	74, 1. Änderung
Bezeichnung/Lage	An der Feuerwache
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	15.09.2003

74

STADT KAARST

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „AN DER FEUERWACHE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO) 3

1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 3
1.1.2 Mischgebiet (MI) 4
1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) 4
1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen 7
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Beschränkung von Garagen 9
1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung von Niederschlagswasser 9
1.5 Grünflächen 10
1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
1.7.1 Erhaltungsmaßnahmen 11
1.7.2 Pflanzmaßnahmen 12
1.7.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen 13
1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) 13
1.8.1 Bauliche Ausführung von Außenwänden 13
1.8.2 Herstellen eines geschlossenen Schallschirms 13
1.8.3 Festsetzungen zu Schalldämm-Maßen 15

2 Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NW) 15

2.1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen 15
2.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 16
2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 16

3 Hinweise zur Planverwirklichung 18

Anhang 1 Pflanzenliste
Anhang 2 Abstandsliste 1998 (Auszug)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

WA 1

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA 2

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA 3

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt schaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Gesamtes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe 2)

In bezug auf Anlagen der Abstandsliste des Abstandserlasses 1998, die von den Festsetzungen ausgeschlossen sind, gilt: [A] Anlagen der Abstandsklasse VII können zugelassen werden, wenn durch beso ndere Maßnahmen[B] die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schäd liche

---

A Nr. 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses 1998 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.

B Z.B. technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen.

Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

GEe 1

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit die angebotenen Waren an Ort und Stelle hergestellt werden oder mit dem Hauptbetriebszweck in einem engen Zusammenhang stehen, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehen den Emissionen typischerweise in einem Mischgebiet zulässig wäre,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment nicht dem Teil A (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) oder dem Teil B (i.d.R. zentrenrelevante Sortimente) der Anlage 1 zum Einzelhandelserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen [C] zuzurechnen ist,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit die Brutto-Geschoßfläche (BGF) der betriebsbezogenen Wohnung(en) 200 m² nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 [D] und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten,

---

C Vgl. Gem. RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport - II A 3 - 16.21 -, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr - 232 - 58 - 28 -, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VI A 2 - 94.31.20 - und des Ministeriums für Bauen und Wohnen - II A 1 - 901.11 - vom 07.05.1996 - "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß)", MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 2311ff.
Die Anlage 1 des Einzelhandelserlasses ist im Anhang 3 zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abgedruckt.

D Der Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

---

für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)" ist mit seinem Anhang 1 (Abstandsliste 1998) Bestandteil der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

GEe 2

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke, sofern deren zusammengefaßte Geschoßfläche nicht mehr als 1.200 m² und deren zusammengefaßte Verkaufsfläche nicht mehr als 800 m² beträgt,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment nicht dem Teil A (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) oder dem Teil B (i.d.R. zentrenrelevante Sortimente) der Anlage 1 zum Einzelhandelserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen zuzurechnen ist,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit die Brutto-Geschoßfläche (BGF) der betriebsbezogenen Wohnung(en) 200 m² nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Als Wandhöhe - **WH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Firsthöhe - **FH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluß des Daches.

Als Oberkante - **OK** - gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flach dächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum obe ren Abschluß der Wand (einschließlich Brüstung).

Die Bemessung der Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW bleibt unberührt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Beschränkung von Garagen

Abweichen von Baulinien

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig, soweit die Länge des Gebäudeteils nicht mehr als ein Fünftel der an der Baulinie liegenden Gebäudelänge beträgt. Das Gebäudeteil darf maximal 0,5 m zurückspringen.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA): bis zu einer GRZ von 0,6,
- im Mischgebiet (MI): bis zu einer GRZ von 0,8,
- im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe): bis zu einer GRZ von 0,8.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist als verbindliche Ausrichtung der Längsachse der Hauptbaukörper festgesetzt. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind davon unberührt.

Von der Festsetzung der Längsachse ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, deren Länge weniger als die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

Beschränkung von Garagen

Garagen können nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen oder auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Zufahrten zu Garagen sind davon unberührt.

1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung von Niederschlagswasser

Wohngebiet

Das Niederschlagswasser der Grundstücke, die an die Planstraßen B und C angrenzen (mit Ausnahme der Grundstücke zwischen Planstraße B und Planstraße A), ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Mischgebiet und Gewerbegebiet

Das Niederschlagswasser des Mischgebiets und der Teilflächen des Gewerbegebiets, die südlich der Straße „An der Feuerwache " liegen, ist

auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder, soweit dies nicht möglich ist, getrennt zu sammeln und dem Nordkanal zuzuführen.

Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der Planstraßen A, B und C ist in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug im Wohngebiet " zu versickern.

Hinweis: Die sonstigen Flächen der Baugebiete und die sonstigen Verkehrsflächen werden an den Mischwasserkanal in der Straße „An der Feuerwache" angeschlossen, soweit nicht bereits ein Anschluß an die Kanalisation vorhanden ist.

1.5 Grünflächen

M3 – Grünzug im Wohngebiet

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug im Wohngebiet" ist parkartig anzulegen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist so auszuführen, daß sowohl Rückzugsräume mit dichterer Bepflanzung, als auch offenere Bereiche mit Solitärbäumen und –sträuchern entstehen. Für eine ästhetisch an sprechende Bepflanzung können in untergeordnetem Umfang nichtheimische Laubgehölze verwendet werden.

Die beiden Teilflächen des Grünzugs, die innerhalb der Planstraßen B und C liegen, sind als zentrale Aufenthalts- und Spielflächen zu gestalten.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M10 – Erhalten und Entwickeln eines verbrachten Obstbaumbestandes

Das östliche Drittel der mit **M10** gekennzeichneten Obstbaumfläche ist zum Mischgebiet hin dauerhaft zu entbuschen. Besonders vitale Obstbäume sind freizustellen. Abgängige Obstbäume sollen im Bestand verbleiben. Der Bestand ist an sonsten der freien Sukzession zu überlassen.

Die Fläche ist in regelmäßigen Abständen von Unrat zu säubern. Zum Schutz der Allgemeinheit sind Eingriffe zur Beseitigung potentieller Gefährdungen von diesen Beschränkungen ausgenommen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7.1 Erhaltungsmaßnahmen

M1 – Erhalten von Bäumen, Hecken und Gebüschen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzstrukturen sind durch Pflege langfristig zu sichern.

M2 – Erhalten von Straßenbäumen

Die in den Straßen „Flachsbleiche“ und „Biberstraße“ stockenden Laubbäume sind durch Pflege langfristig zu sichern.

1.7.2 Pflanzmaßnahmen

M4 – Pflanzstreifen vor Gebäuden

Die mit M4 gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern und Stauden in Gruppen oder in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 10 Sträucher einzubringen.

M5 – Pflanzen von dichten Gehölzstrukturen

Die mit M5 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und schmal- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher einzubringen.

M6 – Pflanzen von Straßenbäumen

Die vorhandenen und / oder auszubauenden Straßen sowie die Planstraßen D bis G sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Verkehrs wie folgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen (Mindestmaß der Bepflanzung):

- Straße „An der Feuerwache“: 30 Bäume,
- Gemsenstraße: 5 Bäume,
- Planstraßen D bis G: je 5 Bäume.

Straßenabschnitte sind jeweils einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen, soweit nicht Baumroste oder Baumscheibenplatten verwendet werden. Die Standorte der Bäume können um bis zu 5 m verändert werden, soweit technische Gründe, insbesondere die Belange der Versorgungsträger, dies erfordern.

M7 – Pflanzen von Bäumen auf Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen

Auf Grundstücksflächen sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen heimische, großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich privater oder öffentlicher Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Die Bäume sind so anzuordnen, daß eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch die Baumkronen erreicht wird. Die Planstraßen A bis C und das Allgemeine Wohngebiet WA1 sind von der Festsetzung ausgenommen.

M8 – Pflanzen heimischer und nichtheimischer Laubgehölze

Die mit M8 gekennzeichneten Flächen sind strukturreich zu bepflanzen. Dabei können heimische wie auch nichtheimische Gehölze und Stauden verwendet werden. Je 100 m² sind mindestens 10 Sträucher einzubringen. Die Stauden sind flächendeckend zu pflanzen.

M9 – Erhalten und Entwickeln eines Waldrestbestandes

Auf der mit **M9** gekennzeichneten Fläche ist der Restwaldbestand zu erhalten und durch Neupflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu entwickeln.

Sonstige Pflanzmaßnahmen – Dachbegrünung von Garagen

Garagen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA ...) liegen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.7.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzenliste zulässig. Für weitere Anpflanzungen (über die Pflanzverpflichtungen hinaus) wird die Anwendung der Pflanzenliste empfohlen.

Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen)

1.8.1 Bauliche Ausführung von Außenwänden

An den in der Planzeichnung mit BAU festgesetzten Stellen müssen Öffnungen in Außenwänden wie folgt ausgeführt werden:

- Lichtöffnungen sind als feststehende Fenster zulässig, wenn das bewertete Schalldämm-Maß R´w nach VDI 2719 des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters mindestens 30 dB beträgt.
- Türen und Tore sind nur insoweit zulässig, als sie mit automatischen Schließanlagen versehen werden.
- Öffnungen für Zu- und Abluftanlagen dürfen nur auf dem Dach oder auf Gebäudeseiten angebracht werden, die von der nächstgelegenen Wohnbebauung abgewandt sind.

Die Beschränkungen gelten nicht für Außenwände von Wohnräumen, Büros oder vergleichbaren Räumen mit nichtstörenden Nutzungen.

1.8.2 Herstellen eines geschlossenen Schallschirms

An den in der Planzeichnung mit SCHALLSCHIRM festgesetzten Stellen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die seitlichen Abstandflächen zwischen den Baukörpern parallel zur festgesetzten Gebäuderichtung mit sonstigen baulichen Anlagen zu schließen, so daß ein geschlossener Schallschirm entsteht. Die Höhe des Schallschirms beträgt an jeder Stelle mindestens 3,0 m über Gelände und höchstens die festgesetzte Wandhöhe oder Höhe der Oberkante über dem Bezugspunkt.

1.8.3 Festsetzungen zu Schalldämm-Maßen

Die Außenbauteile von Gebäuden sind hinsichtlich ihrer resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res so zu wählen, daß die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Maßgebend ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989, Tabelle 8.

Für Fassaden, die in den Lärmpegelbereichen IV und mehr gemäß Planeintrag liegen, gilt: Aufenthaltsräume von Wohnungen, die in der Nacht genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

Hinweis: Die gutachterliche Empfehlung, wegen des Fluglärms alle Außenbauteile auf ein resultierendes Schalldämm-Maß R´w von mindestens 35 dB auszulegen, ist keine Festsetzung.

2 Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NW)

2.1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Dachgestaltung

Soweit eine Dachform festgesetzt ist, sind jeweils mindestens 80% der Dachfläche in dieser Dachform auszuführen. Ausnahmen hiervon können für Sonderformen (z.B. Tonnendächer oder Sheddächer im Eingeschränkten Gewerbegebiet) zugelassen werden, soweit die festgesetzte Firsthöhe oder Höhe der Oberkante nicht überschritten wird.

Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Dacheindeckung in den Farbtönen Rot, Dunkelbraun oder Anthrazit mit dau erhaft nicht-glänzender Oberfläche auszuführen.

Dachaufbauten und Dachfenster

Dachaufbauten und Dachfenster dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der zugehörigen Traufl änge nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben muß ein Abstand von mindestens einer Dachga ubenbreite liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Mauerwerk entweder in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustel len oder zu verblenden.

Kleinere Flächen (wie Giebeldreiecke oder Elemente zur Gliederung der Fassaden) können in anderem Material gefertigt werden.

Anpassung von Bau- und Traufhöhen

Die Bau- und Traufhöhen von aneinander gebauten oder gemeinsam errichteten Gebäuden sind aufeinander abzustimmen. Wird an ein bestehendes Gebäude an gebaut, sind dessen Bau- und Traufhöhen im unmittelbaren Anschluß zu überneh men.

Einheitliche Gestaltung von Hausgruppen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt: Innerhalb einer durch Baugrenzen und/oder Baulinien umschlossenen Grund stücksfläche (Baufenster) sind Gebäude einheitlich zu gestalten. Das bezieht sich auf fol gende Bauelemente und Oberflächen: Dach form und Dachneigung, Material und Farbe der Dachein deckung, bauliche und gestalterische Ausführung der Dachgauben sowie Material und Farbe der Fassa den. Diese Festsetzung gilt sowohl für die erstmalige Her stellung als auch für die nachträgliche Änderung von Gebäuden innerhalb eines Baufenste rs.

2.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Garagen und Carports

Die Garagen und Carports sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit vorgesetzten Rankgerüsten zu versehen und einzurahmen und mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter in bezug auf Materialwahl und Farbge bung auf die Gebäude abzustimmen. Sammel stellplätze, die mehreren Gebäuden dienen, sind mit Sichtmauerwerk und Pergolen zu gestalten.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder als Garten landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim mung sind zulässig:
Einfriedungen aus Mauerwerk oder Verblendmauerwerk sowie

Holzlattenzäune und Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in einer Höhe bis zu 2,0 m im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe). Soweit Einfrie dungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbge bung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

~~Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen für Pflanzstreifen vor Gebäuden sind keine Einfriedungen zu~~lässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind zulässig (gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet (WA):
Sichtschutzwände für Freisitze in einer Tiefe von höchstens 3 m ab Gebäudeaußenwand und einer Höhe bis zu 2,8 m, Holzlattenzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe bis zu 1,5 m sowie Hecken in einer Höhe bis zu 2,0 m.

3 Hinweise zur Planverwirklichung

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE ´85/95)" zu berücksichtigen.

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR ´91)" ausgeführt werden.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens ergeben (Altlasten-Verdachtsflächen), sind die Stadt Kaarst und das Umweltamt des Kreises Neuss hiervon umgehend zu unterrichten. Erdbauarbeiten im Bereich der Altlasten-Verdachtsflächen sind von einem fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Heimische Sträucher

Corylus avelana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bodendeckende Stauden und Gehölze (G)

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilbe chinensis	Prachtspiere
bodendeckende Rosen (G)	z.B Rosa rugosa repens alba
Brunnera macrophylla	Kaukasusvergißmeinnicht
Epimedium grandiflorum	Elfenblume
Euonymus fortunei(G)	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hypericum calycinum(G)	Johanniskraut
Lanvendula angustifolia(G)	Lavendel
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Tiarelle cordifolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

25. Mai 2000

Anhang 1 Pflanzenliste

Pflanzenliste und Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Siehe auch Liste der vorhandenen Gehölzarten auf der Zeichnung „Bestandsanalyse" des Grünordnungsplans.

Für die nach den Textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind heimische Pflanzen der folgenden Pflanzenliste zu verwenden, soweit der Bebau ungsplan nicht Ausnahmen gestattet:

Straßenbäume

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume für Stellplätze

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Gelbfilzige Mehlbeere

Sonstige heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

Am Niederrhein bewährte alte Obstsorten

Apfelsorten
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Jacob Lebel
Schöner aus Boskoop
Kaiser Wilhelm
Roter Boskoop
Gravensteiner
James Grive

Birnensorten
Köstliche von Charneau
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling
Alexander Lucas
Gräfin von Paris

Süßkirschen-Sorten
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpel
Kassins Frühe

Pflaumen- und Zwetschgen-Sorten
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclode
Hauszwetschge
Ontariopflaume

Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

Bäume: *Straßenbäume:* Hochstämme, Stammumfang 14 – 16 cm; *Hausbäume:* Hochstämme, Stammumfang 12 – 14 cm mit durchgehendem Leittrieb; 3 x verpflanzt mit Ballen
Obstbäume: Hochstämme, Stammhöhe 160 – 180 cm, Stammumfang 8 - 10 cm
Sträucher: 3 – 4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60 – 100 cm
Bodendeckende Gehölze: Größe 20 – 30 cm, Topfballen
Bodendeckende Stauden: Topfballen

Anhang 2 Abstandsliste 1998 (Auszug)

Auszug aus dem Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) "

Abstandsklasse I ■ 1500 m ... Abstandsklasse VI ■ 200 m

Abstandsklasse VII ■ 100 m

Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
195	—	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
196	—	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
197	—	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
198	—	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
199	—	Automatische Autowaschstraßen
200	—	Tischlereien oder Schreinereien
201	—	Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
202	—	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfaßt werden
203	—	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
204	—	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
205	—	Spinnereien oder Webereien
206	—	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
207	—	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
208	—	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
209	—	Bauhöfe
210	—	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
211	—	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
212	—	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Anhang 3 Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW

Teil A:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbin dung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gel ten:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren / Sportartikel

Nahversorgungs- (ggfs. auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

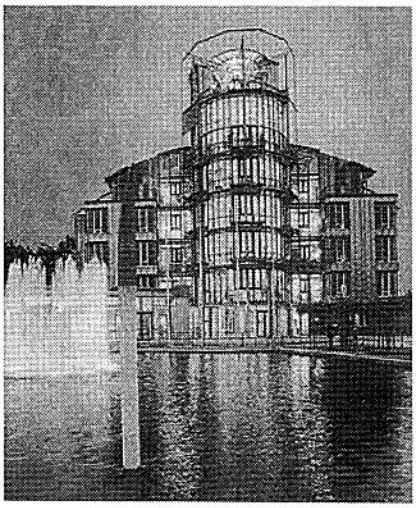
1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B:

I.d.R. zentrenrelevante Sortimente

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 74, - 1. Ändrung -Kaarst-

Nr.	74
Bezeichnung/ Lage	An der Feuerwache – 1.Änderung
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	15. 09. 2003

2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zulässig:

Einfriedungen aus Mauerwerk oder Verblendmauerwerk sowie Holzlattenzäune und Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in einer Höhe bis zu 2,0 m im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe). Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

alt:

Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen für Pflanzstreifen vor Gebäuden sind keine Einfriedungen zulässig.

neu:

Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen für Pflanzstreifen vor Gebäuden sind Einfriedungen nur als Stabgitterzaun bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Straßenverkehrsfläche, zulässig. Die Zäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind zulässig (gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

Sichtschutzwände für Freisitze in einer Tiefe von höchstens 3 m ab Gebäudeaußenwand und einer Höhe bis zu 2,8 m, Holzlattenzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe bis zu 1,5 m sowie Hecken in einer Höhe bis zu 2,0 m.