

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 87 -Kaarst- inkl. 1. ver. Änderung

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

87
VEP / Niederdonker Straße
1990
23.02.1999

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

87, 1. vereinfachte Änderung
VEP / Niederdonker Straße
1990
10.05.2004

STADT KAARST ■ AKTIV BAU AG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „NIEDERDONKER STRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen	2
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	3
1.5	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3
1.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung von Niederschlagswasser	3
1.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
1.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen)	4
1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
2	Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NW)	5
2.1	Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen	5
2.2	Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	6
2.3	Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	6
3	Hinweise zur Planverwirklichung	7

Anhang 1 Pflanzenliste

Anhang 2 Lärmschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 87
(Vorhaben- und Erschließungsplan) Kaarst der Ingenieurgesellschaft
Stolz mbH vom März 1998

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet 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,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens in einer Höhe von 42,40 m über Normal-Null (NN).

Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Wandhöhen der baulichen Anlagen, wie sie sich aus den Hochbauplänen im Anhang des Durchführungsvertrags zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 -Kaarst- ergeben, werden gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 6 Abs. 16 BauO NW zwingend festgesetzt.*

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

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

~~Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind~~

- in dem Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Gartenfläche) nicht zulässig,
- ~~in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze oder -linie und der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Vorgarten) zulässig, so~~

*Siehe
1. ver. Änd*

* hinzugefügt nach Offenlage laut Ratsbeschluß vom 10.12.1998

~~weit sie sich in bezug auf Proportion und Erscheinungsbild den Gebäuden anpassen.~~

Eigens für Nebenanlagen festgesetzte Flächen sind von diesen Bestimmungen unberührt.

~~Anlagen für die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung sind an den mit dem Symbol  gekennzeichneten Stellen zulässig, auch auf Grün-, Ausgleichs- oder Pflanzflächen, soweit sie untergeordnet sind und dem Nutzungszweck der Grundstücke des Baugebiets dienen.**~~

Anlagen für die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung sind an den mit dem Symbol M gekennzeichneten Stellen auf privaten Grundstücksflächen zulässig, auch auf Pflanzflächen, soweit sie untergeordnet sind, dem Nutzungszweck der Grundstücke des Baugebietes dienen und mit Rankgerüsten zur dauerhaften Eingrünung versehen werden.*

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist als verbindliche Firstrichtung in der Planzeichnung eingetragen. Die Festsetzung erstreckt sich auch auf Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die mit **V** gekennzeichneten Verkehrsflächen haben die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

Die mit **F+R** gekennzeichneten Verkehrsflächen haben die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

~~Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt mit Ausnahme der 4 an nicht öffentlichen Bereichen endenden Verkehrsflächen (Stichwege).**~~

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.*

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf den Grundstücksflächen über Rigolen zu versickern (**M1a**).

Das Niederschlagswasser von den Straßen, Fuß- und Radwegen sowie Grundstückszufahrten ist über Rigolen im Straßenkörper zu versickern (**M1b**).

** gestrichen nach Offenlage laut Ratsbeschluß vom 10.12.1998

* hinzugefügt nach Offenlage laut Ratsbeschluß vom 10.12.1998

1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Gehölzen

Die Ausgleichsfläche (M7) ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 1 Baum und 30 Sträucher zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen)

An den mit dem Planzeichen 15.6 versehenen Stellen bestehen erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Straßenverkehrs- und Fluglärm. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind dem Kapitel 6 sowie den Anlagen 3 und 4 des „Lärmschutztechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 87 (Vorhaben- und Erschließungsplan) Kaarst“ der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH vom März 1998 zu entnehmen und entsprechend auszuführen. Das lärmschutztechnische Gutachten wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist in Anhang 2 der Textlichen Festsetzungen abgedruckt.

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

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

1.9.1 Begrünungsmaßnahmen

Pflanzung von Straßenbegleitgrün

Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind - zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen - einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in locker-gruppiger Anordnung. Je 50 m² Fläche sind mindestens 10 Sträucher einzubringen.

Dachbegrünung von Garagen

Garagen, die innerhalb der mit M5 gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen liegen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen (M6). Die Standorte der Bäume können um bis zu 5 m verändert

werden, soweit technische Gründe, insbesondere die Belange der Versorgungsträger, dies erfordern.

Bei Pflanzungen im Bereich von Straßenräumen sind abschnittsweise gleiche Baumarten zu verwenden.

1.9.2 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Vegetationsflächen sind fachgerecht anzulegen und zu unterhalten.

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.

2 Örtliche Bauvorschriften (nach BauO NW)

2.1 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen

Dachform und Dachneigung

Für Gebäude ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sind ebenfalls mit einem Satteldach auszustatten. Die Firstrichtung muß derjenigen der Gebäude entsprechen.

Sonstige Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder - soweit keine Dachbegrünung festgesetzt ist - mit flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 15 Grad zu versehen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Dunkelbraun oder Anthrazit mit dauerhaft nicht-glänzender Oberfläche auszuführen.

Dachaufbauten und Dachfenster

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

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder als Zwerchgauben zulässig.

Fassaden- und Wandgestaltung

Das Mauerwerk ist entweder in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen oder zu verblenden. Kleinere Flächen (wie Giebeldreiecke) können in anderem Material gefertigt werden.

Einheitliche Gestaltung von Hausgruppen

Innerhalb einer durch Baugrenzen und/oder Baulinien umschlossenen Grundstücksfläche (Baufenster) sind Gebäude, Garagen und Carports in Bezug auf folgende Bauelemente und Oberflächen einheitlich zu gestalten: Dachform und Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, bauliche und gestalterische Ausführung der Dachgauben sowie Material und Farbe der Fassaden. Diese Festsetzung gilt sowohl für die erstmalige Herstellung als auch für die nachträgliche Änderung von baulichen Anlagen innerhalb eines Baufensters.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen (M2).

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in Bezug auf Materialwahl und Farbgebung auf die Gebäude abzustimmen.

Sammelstellplätze, die mehreren Gebäuden dienen, sind zum Zweck einer dauerhaften Eingrünung mit Rankgerüsten zu umgeben.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder als Garten landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (M3).

2.3 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Im Vorgartenbereich und entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zulässig:

Einfriedungen aus Mauerwerk oder Verblendmauerwerk sowie Holzlattenzäune und Hecken in einer Höhe bis zu 1,2 m. Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind zulässig:

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 1,4 m, sowie Hecken in einer Höhe bis zu 1,8 m. Entlang der öffentlichen Fläche für den Spielplatz dürfen auch Holzlattenzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune 1,8 m hoch sein.

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.

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“.

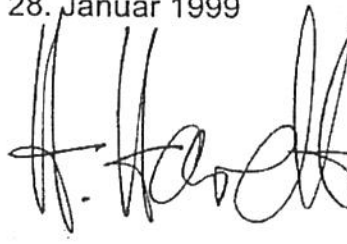
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

erarbeitet im Auftrag der AKTIV BAU AG durch

 **StadtUmBau**

StadtUmBau GmbH, Schloß Wissen, 47652 Weeze

28. Januar 1999

KA02FES6.DOC

Anhang 1 Pflanzenliste

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen ist diese Pflanzenliste Bestandteil des Bebauungsplans. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste zu verwenden.

Straßenbäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume I. Ordnung

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Obstbäume (Kultivar)	Apfel, Birne

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben:

Straßenbäume:	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen
Hausbäume (I. Ordnung):	Hochstämme, 3xv, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen
Hausbäume (II. Ordnung):	Hochstämme, 2xv, 10-12 cm Stammumfang, mit Ballen
Obstbäume:	Büsche oder Halbstämme
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm

kaarst*

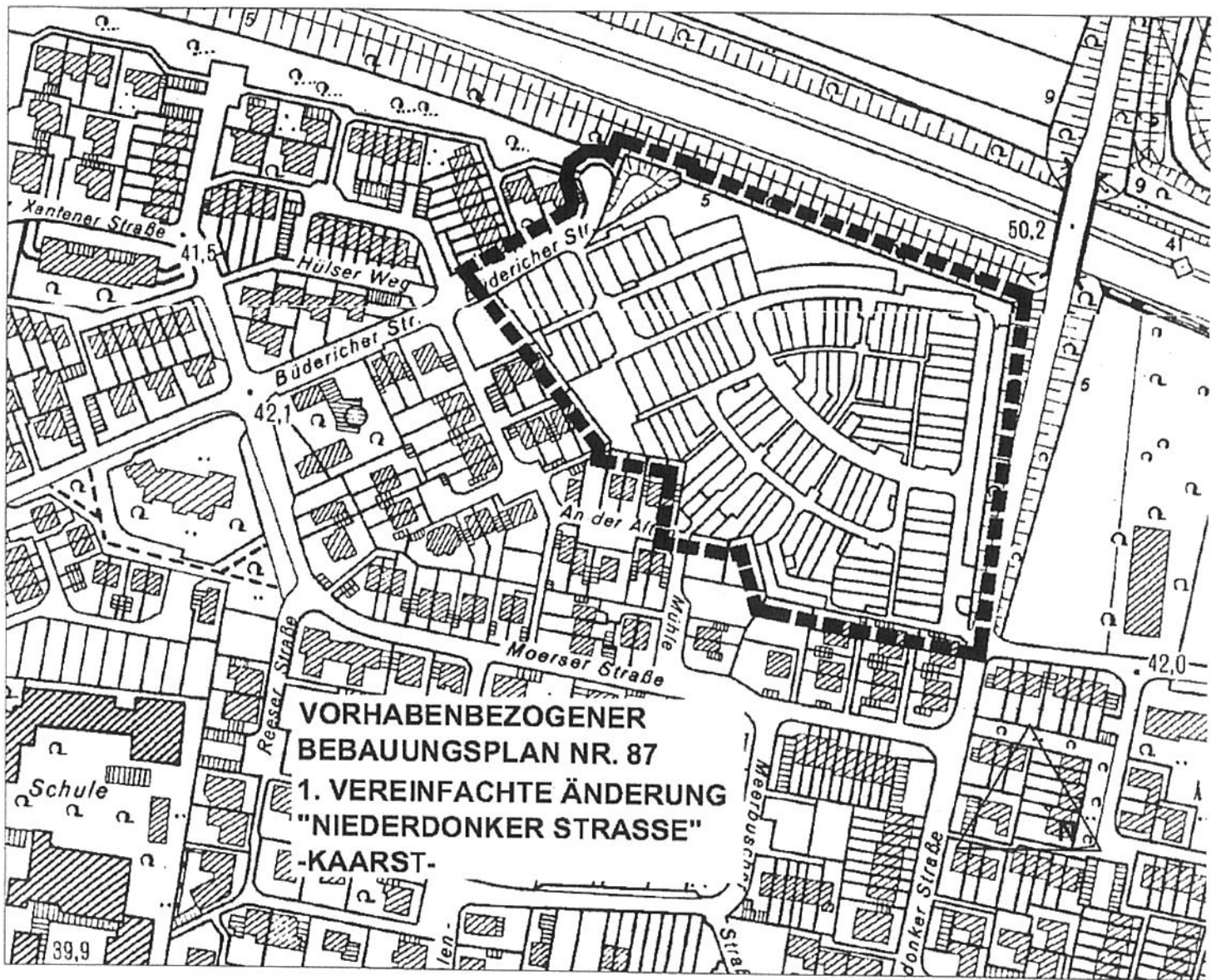


Textliche Festsetzungen

**B-Plan Nr. 87, - 1. vereinf. Änd.,
-Kaarst-
inkl. 1. ver. Änderung**

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

87, 1. vereinfachte Änderung
VEP / Niederdonker Straße
1990
10.05.2004



**Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.87 Niederdonker Str.- Kaarst-**

Alte Fassung

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind

- in dem Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Gartenfläche) nicht zulässig.
- in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze oder -linie und der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Vorgarten) zulässig, soweit sie sich in Bezug auf Proportion und Erscheinungsbild den Gebäuden anpassen.

Eigens für Nebenanlagen festgesetzte Flächen sind von diesen Bestimmungen unberührt.

Anlagen für die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung sind an den mit dem Symbol **M** gekennzeichneten Stellen zulässig, auch auf Grün-, Ausgleichs- oder Pflanzflächen, soweit sie untergeordnet sind und dem Nutzungszweck der Grundstücke des Baugebietes dienen. **

Anlagen für die Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung sind an den mit dem Symbol **M** gekennzeichneten Stellen auf privaten Grundstücksflächen zulässig, auch auf Pflanzflächen, soweit sie untergeordnet sind, dem Nutzungszweck der Grundstücke des Baugebietes dienen und mit Rankgerüsten zur dauerhaften Eingrünung versehen sind.*

** gestrichen nach Offenlage laut Ratsbeschluss vom 10.12.1988

* hinzugefügt nach Offenlage laut Ratsbeschluss vom 10.12.1988

Neue Fassung

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind

- in dem Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze nur als Gartenhaus aus Holz bis zu einer maximalen Größe von 5 qm zulässig.
- in dem Bereich zwischen der vorderen Baugrenze oder -linie und der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Vorgarten) zulässig, soweit sie sich in Bezug auf Proportion und Erscheinungsbild den Gebäuden anpassen.

Eigens für Nebenanlagen festgesetzte Flächen sind von diesen Bestimmungen unberührt.

**Übersichtsplan Müllstandorte
Bebauungsplan Nr. 87 „Niederdonker Straße“-Kaarst**

ohne Maßstab

