

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 14, Blatt 3, 2. ver. Änderung -Büttgen-

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

14, Blatt 3, 2. ver. Änd.  
Kaarster Straße  
1990  
12.07.2014

## **Textliche Festsetzungen**

B-Plan Nr. 14, Blatt 3 - 2. vereinfachte Änderung "Kaarster Straße" – Büttgen –

### **A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

In dem als Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

##### **1.2. *Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)***

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzungen der maximalen Wandhöhen (WH max.) und der maximalen Gebäudehöhen (GH max.) eindeutig in der Planzeichnung bestimmt.

Bezugspunkt für die Berechnung der max. Wand- bzw. Gebäudehöhe sind die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen.

#### **2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB )**

##### ***Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)***

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um bis zu 2,5 m zur Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die jeweils festgesetzte GRZ eingehalten wird.

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

##### **3.1. *Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)***

Auf dem Flurstück 2161 (früher Flurstück 1488) sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Bereichen zwischen den westlichen Baugrenzen und der westlichen Bebauungsplangrenze nicht zulässig. Auf den verbleibenden Flurstücken sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

##### **3.2. *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 auf der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem mit WR festgesetzten reinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

**5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Den Eingriffen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden 525 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche Nr. 4 aus dem städtischen Ökokonto (Gemarkung Kaarst, Flur 22, Flurstück 31) zugeordnet.

Der Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche. Für die Berechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch nur die überbaubaren Flächen ausschlaggebend, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft nicht bebaut sind.

<b>B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)</b>
---

***Umgang mit Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)***

Die Grundstücke müssen im Vollanschluss an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden.