

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 120 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

120
Meisenweg
2017
27.04.2018

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

In dem als WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhe und der max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

Zulässige Gebäudehöhe

Die max. Wandhöhe (WH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Pfannenlage). Die max. Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

In dem mit WR 2 festgesetzten Bereich sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In dem mit WR 1 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 qm je Baugrundstück zulässig.

In dem mit WR 2 festgesetzten Baugebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig.

Die Nebenanlagen sind auf den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen nicht zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser **(§ 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)**

Das in dem mit WR 2 festgesetzten Bereich anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken in eine Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.

Hier kommen unterirdische Versickerungsanlagen für die Dachflächen und Mulden bzw. Mulden- Rigolen Systeme bzw. Flächenversickerungen für die sonstigen befestigten Flächen in Frage.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Zulässigkeit von Versickerungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

Die privaten Versickerungsanlagen sind ausnahmsweise auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

4.1 Zulässige Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.

4.2 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind profilgleich (d.h. mit gleicher Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe, Dachform und – neigung sowie gleichen Materialien und Farben) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farbe von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.

4.3 Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

4.4 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 aus heimischen Sträuchern 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.

4.5 Vorgärten

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche 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.