

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 119 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

119
Broicherdorfstraße/Finkenweg
1990
13.10.2017

Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ -Kaarst-

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 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).

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen zugelassen werden.

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

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten 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. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 1527, 1528, 1529, Flur 6, Gemarkung Kaarst zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1530, Flur 6, Gemarkung Kaarst zu belasten.

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

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

5.1 Zulässige Dachform und Dachneigung

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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.