

# kaarst\*



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 13 Blatt 1 -Büttgen- 38. Änderung**

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

13, Blatt 1, 38. Änd.  
Holzbüttgen Ost  
2017  
12.10.2018

## Textliche Festsetzungen

### **A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**

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

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

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

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

#### **2. Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **3. Begrenzung der Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

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

---

Das anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

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

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

---

##### **5.1 Zulässige Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung einzuhalten.

##### **5.2 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.