kaarst*

Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 6, Blatt 1, 2. ver. Änderung -Büttgen-

Nr.	6, Blatt 1, 2. ver. Änderung
Bezeichnung/Lage	Alt Werret
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	10.09.2011

B-Plan Nr. 6, Bl. 1, 2. ver. Änd
-Büttgen-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 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 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.

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

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.) und der max. Gebäudehöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.
Bezugspunkt für die Berechnung der max. Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbauhöhen sind bei dem Straßenbaulastträger/Stadt Kaarst - Bereich Tiefbau/Grünentwicklung/Baubetriebs-hof in Erfahrung zu bringen!)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Begrenzung der Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzbereich zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze bis max. 3 Meter in der Tiefe überschreiten.

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 im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc..

3. 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 nach BauONW nachgewiesen werden können.