

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 49 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

49
Lichtenvoorder Straße
1990
18.02.2011

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)

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

1.2 Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten 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 Bebauungsplanes.

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

2.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind im WA1 und WA 3 als maximale Wandhöhe (WH max.) und als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Im WA 2 wird die Wandhöhe in der Planzeichnung (WH) als zwingende Höhe an der nördlichen Baugrenze der Hauptbaukörper (A) und die Gebäudehöhe (GH) als zwingende Höhe an der südlichen Baulinie festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für alle festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Grundstückes. (Die Ausbauhöhe der geplanten Straße ist beim Bereich Tiefbau der Stadt Kaarst zu erfragen.)

2.2 Begrenzung der GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die Versiegelungs - GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden. In die Ermittlung der Versiegelungs -GRZ sind alle baulichen Anlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen Terrassen etc. einzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)

In den mit WA 1 und WA 3 festgesetzten Baugebieten darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten wird eine abweichende Bauweise für eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Die Gebäude sind jeweils auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur südlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 3,0 m Grenzabstand einzuhalten.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet ist für die Hauptbaukörper (A) die geschlossene Bauweise festgesetzt, die mit (B) gekennzeichneten, möglichen eingeschossigen Anbauten sind jeweils an der östlichen Nachbargrenze grenzständig und an der westlichen Nachbargrenze mit Grenzabstand zu errichten.

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

4.1 Begrenzung der Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 10 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräteschuppen etc.. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 bleiben unberührt.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen der Lärmschutzanlage und den südlichen Grundstücken liegt ein Kanal für den ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaarst zeichnerisch dargestellt ist. Über diese Flächen ist auch eine Erreichbarkeit für Reparatur- und Wartungsmaßnahmen zu gewährleisten.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25)

In den privaten Gärten ist bei einer Grundstücksgröße von mehr als 300 qm ein heimischer Baum zu pflanzen.

7. Schallschutzmaßnahmen nach (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Abschirmende, aktive Maßnahmen

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird entlang der L 381 eine Wand mit einer Höhe von 3,5 m über mittlerem Fahrbahnniveau der L 381 festgesetzt.

7.2 Bauliche Maßnahmen

Für die Riegelbebauung an der L 381 ist straßenseitig der Lärmpegelbereich III ab einer Höhe von 5,2 m über Erdgeschoss-Fussboden festgesetzt.

Für das westliche Gebäude wird im Süden der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Die nördliche Wand der Riegelbebauung liegt im Lärmpegelbereich II.

Lärmpegelbereich II 55 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV 65 - 70 dB(A)

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume nach Norden belüftet werden können. Zusätzliche Belichtung nach Süden ist möglich.

Für die Riegelbebauung an der L 381 ist straßenseitig der Lärmpegelbereich III zwischen einer Höhe von 5,2 m bis 8,0 Meter über Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die schalltechnischen Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I und II werden bei massiver Bauweise und den üblichen 2-schaligen Dachkonstruktionen sowie von den aus Energiespargründen notwendigen Fenstern mit Mehrscheiben - Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume	
		Wohnungen, Überdachungs- räume, Unterrichtsräume	
		R`w,res	R`w,res
	dB(A)	dB	dB
III	61 - 65	35	30

R`w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung u. dgl.)

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume nach Norden belüftet werden können. **Zusätzliche Belichtung und Belüftung nach Süden ist möglich oder als >Permanentlüftung vorzusehen.**

Festsetzung nach LWG

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist über Mulden oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern oder verrieseln.