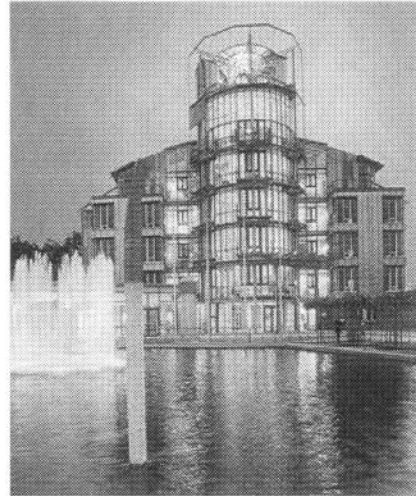


kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 60, -Büttgen-

Nr.	60
Bezeichnung/ Lage	Ortsmitte Vorst
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	10. 09. 1997

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

- 1.1 In den mit WR gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 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 Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.2 In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.3 In den mit MI gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
Außerdem wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.4 In den mit MK gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
Außerdem wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.5 In den mit MK gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ab dem 1. Obergeschoß nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1, 4 und 7 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Wohnungen) zulässig sind. Dabei kann bei einer überwiegenden Wohnnutzung in den Obergeschossen die Wohnnutzung insgesamt in dem Gebiet bzw. dem Gebäude überwiegen.

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

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauGB kann die Grundflächenzahl unter Einrechnung der in Satz 1 mit den Ziffern 1, 2 und 3 genannten Nutzungen in den Mischgebieten höchstens bis 0,8 und in den Kerngebieten bis 1,0 überschritten werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen Ausnutzung auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden:

- a. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen/ Kellergaragen) sind - soweit sie nicht von Gebäuden oder

Nebenanlagen überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu bedecken und zu begrünen.

- b. 30% der Wandflächen der Gebäude sind je nach Belichtung mit Efeu, Kletterhortensie, Trompetenblume oder Wildem Wein zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen im Bereich des Vorgartens sind für offene Treppen und Hauszugänge bis zu 2 m zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien im Bereich der Gartenzone für Balkone und Wintergärten sind bis zu 2,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden grundflächenmäßig auf maximal 5% der Grundstücksfläche pro Grundstück begrenzt.

5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den als reines bzw. allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen wird im gesamten Plangebiet die Zahl der Wohnungen auf maximal eine Wohneinheit pro Haus begrenzt.

Zwei Wohneinheiten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten und die notwendigen Stellplätze nach der BauONW nachgewiesen werden.

In den mit MI bzw. MK gekennzeichneten Gebieten werden die Zahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Eine Überschreitung kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn der § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten und die notwendigen Stellplätze (siehe auch Nr. 2 der textlichen Festsetzungen) nach der BauONW nachgewiesen werden.

6. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 6.1 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 6.2 In den Mischgebieten und Kerngebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Tiefgaragen bzw. Kellergaragen zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Zur Raumbildung, Fassung und Überleitung in den Landschaftsraum sind in die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die Ausgleichsflächen I und II sowie z.T. in die privaten Gartenbereiche folgende Bäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

TcR Tilia cordata "Rancho" Kleinkronige Winterlinde
Kronendurchmesser ca. 6 m

Tc	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde Kronendurchmesser ca. 12 m
Fe	<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche Kronendurchmesser ca. 15 m
Qur	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche Kronendurchmesser ca. 15 m
Jr	<i>Juglans regia</i>	Walnuß Kronendurchmesser ca. 12 m
Pa	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche Kronendurchmesser ca. 10 m
Ms	<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel Kronendurchmesser ca. 6 m
Pc	<i>Pirus communis</i>	Wildbirne Kronendurchmesser ca. 5 m
Sa	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere Kronendurchmesser ca. 4 m
Cb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche Kronendurchmesser ca. 10 m

Pflanzgröße: 14 - 16 cm Stammumfang, gemessen 1.00 m über der Bodenoberfläche.

Pd	<i>Prunus domestica</i>	Speierling Kronendurchmesser ca. 6 m
Me	<i>Mespilus europaeus</i>	Mispel Kronendurchmesser ca. 4 m

Pflanzgröße: 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen 1.00 m über der Bodenoberfläche.

Pflanzabstand je nach artbedingtem Kronendurchmesser.

Baumscheiben sind durchgängig mit Bodendeckern wie Efeu, Taubnessel, Storchschnabel, Fingerkraut oder Immergrün zu bepflanzen (4 - 6 Stück pro qm).

- 7.2 Auf der mit "Lockerer Baumbestand" im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Fest- und Spielwiese) gekennzeichneten Fläche sind 22 Bäume, 6 Wildäpfel, 6 Wildbirnen, 4 Wildkirschen, 3 Speierling und 3 Mispeln fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 8 - 10 cm Stammumfang

- 7.3 Auf den privaten Hausgrundstücken sind je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum (ab 1,80 m Stammhöhe) Apfel, Birne, Süßkirsche oder Pflaume mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSch)

- 8.1 Die festgesetzten Flächen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu 80% allen Baugrundstücken und zu 20% den festgesetzten gemeind-

lichen Erschließungsanlagen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke werden durch Satzung geregelt.

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Ausgleichsflächen I und II sind Hecken, ein Obstbaumbestand, ein lockerer Baumbestand aus Wildobstarten und Sukzessionsflächen anzulegen.

Die Hecken sind durch Artenauswahl und Gruppenpflanzungen stufenweise und reich strukturiert mit einem 2 m bis 3 m breiten Krautsaum fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind:

Eiche, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Birke, Wildapfel, Wildbirne, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Traubenkirsche, Salweide, Schwarzer Holunder, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball und Hundsrose.

Pflanzgröße:	Bäume, 12 - 14 cm Stammumfang
	Heister, 1 x verpflanzt, ohne
	Ballen, 100 - 125 cm
	Sträucher, 60 - 100 cm, 4-triebig
Pflanzabstand:	1,50 x 1,50 m

8.3 Auf der mit "Obstwiese" in der Ausgleichsfläche I gekennzeichneten Fläche sind hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm, gemessen 1 m über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsdecke ist durch eine Gras-/ Kräuteraussaat im Verhältnis 1 : 3 herzustellen und extensiv zu pflegen.

Zu verwenden sind:

Äpfel, Standfläche pro Baum ca. 100 qm
je 1 Jakob Lebel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Winterrambur, Schöner von Nordhausen, Rheinischer Krumstiel, Rheinischer Bohnapfel

Birnen, Standfläche pro Baum ca. 50 qm
je 1 Pastorenbirne, Gute Luise, Gräfin von Paris, Vereinsdechantbirne, Gute Graue

Süßkirschen, Standfläche pro Baum ca. 100 qm
je 1 Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflaumen, Standfläche pro Baum ca. 40 qm
je 1 Hauszwetsche und Mirabelle

1 Speierling, 1 Mispel

8.4 Alle sonstigen Freiflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie sind in einem drei- bis fünfjährigen Rhythmus zu mähen, frühestens im September. Das Mahdgut ist abzufahren. Aufkommende Verbuschung ist ebenfalls zu entfernen.

- 8.5 Auf der mit "Wegerain" gekennzeichneten Fläche ist durch Aussaat von Wildkräutern ein 2 m breiter Wegerain herzustellen. In den Wegerain sind 8 Eschen, Pflanzgröße 14 - 16 cm, gemessen 1 m über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Außenbauteilen sind gemäß Schallschutzgutachten folgende erforderliche Gesamtausschalldämm-Maße für Wohngebäude von $R'_{w,ges}$.

	30 dB
	35 dB
	40 dB
	45 dB

einzuhalten.

Für Gebäude, die für Dienstleistung (Büros, Sozialdienste, Praxen) und nicht zum Wohnen dienen, kann $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden.

Für Wohngebäude in Randlage zu den Festplätzen ist zu empfehlen, die Schlafräume auf der ruhigen Hausseite anzulegen.

Für die mit ●●●●●● gekennzeichneten Gebäudeaußenwände wird ein Gesamtausschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 30$ dB empfohlen.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Grundstücke im Plangebiet, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind nach dem Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in die vorhandene Mischkanalisation der Wattmannstraße, der Antoniusstraße und der Straße "Auf dem Rott" einzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend des Landeswassergesetzes (LWG) § 51a in den WA- und WR-Gebieten auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.

Aus den Mischgebieten MI, MK ist das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal einer Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage zuzuführen.

WICHTIGER HINWEIS

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ hat der Rat der Stadt eine Gestaltungssatzung nach § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen mit Wirkung vom 04. Februar 1999 erlassen.

In dieser Satzung werden insbesondere zu den Einzelthemen

- Werbeanlagen
- Einfriedungen, Außenanlagen und
- Gebäudegestaltung

gestalterische Festlegungen getroffen, die auch dann einzuhalten sind, wenn es sich um genehmigungsfreie Anlagen oder Vorhaben nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen handelt.

So sind z. B. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und 2,0 m an Nachbargrenzen nach Bauordnung genehmigungsfrei, dennoch enthält die Gestaltungssatzung „Ortsmitte Vorst“ unterschiedliche Festlegungen, die von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherr/in einzuhalten sind.