

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 69, -Büttgen-

Nr.	69
Bezeichnung/ Lage	Am Haindörnchen
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	04. 10. 2004

Textliche Festsetzungen

69 - Brüttgen.

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art 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 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 WR 1 (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebieten 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.

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

- 2.1 **Begrenzung der „Versiegelungs-Grundflächenzahl/GRZ“ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR1) darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO max. 0,50 vom Baugrundstück betragen. In die Ermittlung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen einschl. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen, Gartenlauben, Mülltonnenstandorte etc.) einzurechnen.
- 2.2 **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 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.
Unterer Bezugspunkt für die 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 in Erfahrung zu bringen!)

3. Überbaubare Grundstücksflächen – Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen ist bis zu einer max. Größe von 25 qm für Anbauten wie z.B. Wintergärten, Wohnraumerweiterung u.ä. zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO nicht überschritten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf max. 3,50 m Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt (siehe Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen) begrenzt.

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

- 4.1 **Begrenzung der Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (siehe Nr. 6 der textlichen Festsetzungen) Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Die Gesamtgrundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze ohne Zuwegung werden pro Baugrundstück auf max. 60 qm beschränkt. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 bleiben hiervon unberührt.

4.2 **Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräte- und Abstellschuppen. Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 bleiben hiervon unberührt.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WR1 festgesetzten Reinen Wohngebieten sind bezogen auf die Bauweise bei der Festsetzung „Einzelhaus“ max. 2 Wohneinheiten und bei der Festsetzung „Doppelhaus“ max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von jeder Art von Bebauung und Nutzung freizuhalten und als private Grünflächen, insbesondere Vorgärten zu gestalten und zu pflegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind zwar grundsätzlich zulässig, müssen sich aber deutlich unterordnen.

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

7.1 **Ortsrandeingrünung - Belegung der Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Kompensations- und Ausgleichsflächen sind nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages herzustellen und in dieser Form dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten. Gehölzabgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Zur Anpflanzung kommen neben den unter Nr. 9 genannten Gehölzen folgende Arten in Frage:

Baumarten

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Hängebirke (*Betula pendula*)
Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Strauchgehölze

Hasel (*Corylus avellana*)
Rhamnus cathartica

Schlehdom (*Prunus spinosa*)

Die innerhalb der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegenden gehölzfreien Flächen sind durch Einsaat von Wiesengräsern herzurichten. Durch unterschiedliche Mahdhäufigkeit sind extensive Rasenflächen (mehrschürige Mahd) und den festgesetzten Gehölzflächen vorgelagerte 2-4 m breite Krautsäume (einschürige Mahd) zu entwickeln.

7.2 ***Streuobstwiese***

Die innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegte Streuobstwiese ist unter Verwendung ortstypischer Obstbaumsorten der folgenden Arten zu bepflanzen:

Apfel (*Malus domestica*, ortstypische Kultursorten)
Birne (*Pyrus communis*, ortstypische Kultursorten)
Walnuss (*Juglans regia*)
Pflaume (*Prunus domestica*, ortstypische Kultursorten)

Auf der 1.467 qm großen Fläche sind 17 hochstämmige Obstbäume der Sortierung 10/12 in gleichmäßigen Abständen, nicht aber in Reihen zu verteilen.

7.3 ***Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen***

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Verursacherprinzip prozentual den privaten Baugrundstücke (75,3%) und den öffentlichen Verkehrsflächen (24,7%) zugeordnet.

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

Für die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

9. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 ***Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen***

Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen in den Bereichen der Kreisverkehrsanlage sowie des hier einmündenden Abschnitt der Planstraße A wird die bestandsergänzende Anpflanzung 7 hochstämmiger Einzelbäume festgesetzt und mit einem Pflanzgebot verknüpft. Zur Verwendung werden die im Bestand vorhandenen Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) empfohlen.

Im Bereich des Nordostabschnittes der Straße Am Haindörnchen und der Planstraße B ist eine Baumreihe aus 28 Einzelbäumen unter Verwendung hochstämmiger Baumarten II. oder III. Ordnung z.B. der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) zu pflanzen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte mit einem Pflanzgebot verknüpfte Anpflanzungen von 5 hochstämmigen Einzelbäumen ist ebenfalls unter Verwendung der zuvor genannten Laubbäume zu realisieren.

Auch für die an anderen Standorten im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen, z.B. im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Verkehrsberuhigte Bereiche) sind die zuvor genannten Laubbäume zu verwenden.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind grundsätzlich Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 bzw. Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 zu verwenden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzte und mit einem Pflanzgebot verknüpfte „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ sind unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze zu realisieren.

Dies gilt gleichermaßen für die innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten mit einem Pflanzgebot belegten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“.

Zur Anpflanzung der genannten Flächen werden folgende Arten empfohlen:

Gemeine Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. laevigata</i>)	
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
vereinzelt auch Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) oder Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	

Zu verwenden sind jeweils Heister 150/175 hoch bzw. zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch. Die Baumarten sind vereinzelt, die Sträucher in Gruppen von 4 bis 7 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Je angefangene 1,5 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.

9.2 ***Dachbegrünung***

Flachdächer von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

10. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a Abs. 1 und 3 Landeswassergesetz LWG)

10.1 ***Niederschlagswasser der Baugrundstücke***

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern.

Das Niederschlagswasser der sonstigen gefestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächlich in Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

10.2 ***Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen***

Das Niederschlagswasser der neuen Straßenverkehrsflächen ist über Rinnen oder Rigolen zu sammeln und in den festgesetzten Ausgleichsflächen (Ortsrandeinpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) über belebte Bodenschichten in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW)

11.1 ***Einfriedungen***

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche, zulässig, wenn sie aus einer laubabwerfenden Hecke bestehen. In diesem Falle ist innenseitig das Setzen eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes in gleicher Höhe möglich.

11.2 **Abgrabungen**

Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 freizuhaltenden Flächen sind Abgrabungen nicht zulässig.

11.3 **Materialien für die Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur unlasierte und nicht glänzende Materialien zu verwenden.