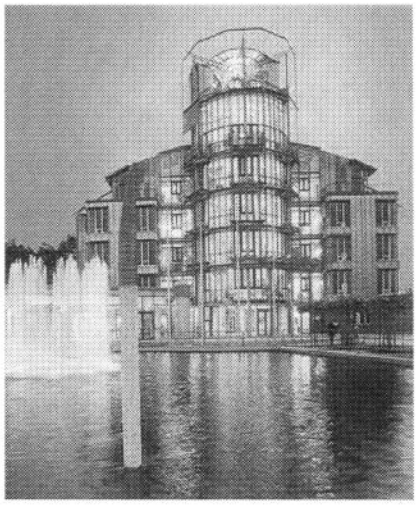
kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 75,
-Büttgen-

Nr.	75
Bezeichnung/ Lage	Großer Mühlweg
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	23. 12. 2000

Textliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

In den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Darüberhinaus wird in den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach Pragr. 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

Überschreitungen der Baugrenzen in der Gartenzone sind im Erdgeschoß für Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.

3. 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.

4. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauflächen wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 1 WE pro Doppelhaushälfte oder Einzelhaus begrenzt. Eine zusätzliche Wohneinheit als Einliegerwohnung pro Gebäude kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn der § 19 Abs. 4 eingehalten und die notwendigen Stellplätze nach der BauO NW nachgewiesen werden.

5. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen, so ist die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Wird für mehrere Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, so kann das im Einzelfall gestattet werden.

6. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die gemäß Schallschutzgutachten - Lärmtechnisches Gutachten Bebauungaplan Nr. 75 "Großer Mühlenweg" in Kaarst-Holzbüttgen - erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße für Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauONW

Die Materialauswahl zur Fassadengestaltung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser) abzustimmen.

Für die Dacheindeckung sind nur unlasierte, dunkelfarbige (grau bis schwarze) Pfannen oder Dachziegel bzw. Zink zulässig. Die Farbe der Eindeckung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Doppel-/Reihenhäuser abzustimmen.

Stellplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind entweder mit einem Rankgerüst zu umgeben und mit Efeu zu begrünen oder mit einer Hainbuchenhecke in der gesamten Höhe zu umpflanzen.

8. Niederschlagswasser § 51a LWG

Die Niederschlagswasser sind nach Landes-Wasser-Gesetz auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

9. Ausgleichsmaßnahmen § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Kosten der festgesetzten Fläche zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft wird den neuen Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Als Verteilungmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke wird durch Satzung geregelt.

10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein reich strukturiertes Feldgehölz mit stufigem Aufbau durch Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern und Anlegung eines 2 bis 3 m breiten Krautsaumes fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Feldgehölz soll über seine ökologische Funktion hinaus den Siedlungsraum begrenzen, die Überleitung in den Landschaftsraum herstellen, zur Belebung, Gliederung und Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes beitragen. Zu verwenden sind: Eiche, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Birke, Wildapfel, Wildbirne, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche, Salweide, Liguster, Holunder, Schneball und Hundsrose. Pflanzgröße: Bäume 14 bis 16 cm Stammumfang, Heister einmal verpflanzt ohne Ballen, 100 bis 125 cm. Pflanzabstand: 1,50 m mal 1,50 m.

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

Je Hausgrundstück ist ein Baum wie Hainbuche, Feldahorn, Schwarzerle, Vogelbeere, Feldulme oder Traubenkirsche in der Größe 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Statt der beispielhaft genannten Baumarten können Obstbäume als Viertel-, Halb- oder Hochstamm, Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume gepflanzt werden. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Die Garagen der hofartigen Bebauung entlang der Straße "Am Ehrenmal" sind im Wechsel eizugrünen mit drei Hainbuchen, Solitärstammbüsche, viermal verpflanzt, Breite 100 bis 150 cm, Höhe 2,50 bis 3,00 m und vier Traubenkirschen Hochstämme, 18 bis 20 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Der Baumstadort ist mit Efeu fünf Stück pro qm flächig zu bepflanzen.

Die Stellplätze an der Straße "Am Ehrenmal" sind mit drei Eschen zu überstellen, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die Fläche zur Wohnbebauung ist mit Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Größe 80 bis 100 cm, Pflanzabstand 1,50 mal 1,50 m zu bepflanzen. Das Sichtdreieck und die Pflanzfläche zwischen den Stellplätzen ist mit dem Bodendekker Storchschnabel, zehn Stück pro qm, zu begrünen.

Ergänzungen nach Offenlage und Beschluss

Nachrichtliche Übernahme:

Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage "Büttgen-Driesch."

Textliche Festsetzungen:

8. Niederschlagswasser § 51a LWG
Die Versickerung sollte nur über belebte Bodenschichten in Form von Mulden, offene oder überdeckte Rigolen oder Rohrversickerungen erfolgen, Schluckbrunnen sind grundsätzlich zu vermeiden.

6. Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
Es wird empfohlen alle Neubauten insbesondere die ausgebauten Dachgeschosse mit einem Gesamtschalldämm-Maß von R` w,res = 40 dB auszustatten.