

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 83 Teil A und B -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

83 Teil A und B
Betreutes Wohnen / Aldegundisstraße
1990
23.01.2007

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

In den mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen 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 mit WR 1 und 4 festgesetzten Baugebiet darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO max 0,6 betragen.

In die Ermittlung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen einschl. Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Nebenanlagen (Terrassen, Zuwegungen, Gartenlauben, Mülltonnenstandorte etc.) einzurechnen.

Zur Ermittlung der Versiegelungs-GRZ nicht hinzugerechnet wird die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt, wenn darin die erforderlichen Stellplätze der WR-Gebiete 1 bis 4 nachgewiesen werden.

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 Straßenverkehrsflächen (vorhanden bzw. geplant) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbauhöhen für die Planstraßen sind beim Bereich Tiefbau der Stadt Kaarst zu erfragen.)

In den mit WR 1 und WR 4 festgesetzten Gebieten ist die niedrige Gebäudehöhe die Höhe der Balkonbrüstung des Obergeschosses.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den mit WR 1 bis 4 festgesetzten Baugebieten kann die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche für Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1 Begrenzung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den mit WR 1 bis 4 gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Zum Nachweis des erforderlichen 1 Stellplatz /WE ist unter den Gebäuden des WR 2 und 3 eine Gemeinschaftstiefgarage zulässig, in der die erforderlichen Stellplätze für die Gebiete WR 1 bis 4 nachgewiesen werden.

Im EG der zwei Gebäude an der neuen Erschließungsstraße von der Einfahrt Aldegundisstraße aus ist die Errichtung von jeweils 4 Stellplätzen zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 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 Punkt 2 bleiben unberührt.

5. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf § 9 Abs. Nr.8 BauGB

In den mit WR 1 bis 4 festgesetzten Baugebieten sind ausschließlich Wohneinheiten für den folgenden Nutzerkreis zulässig:

- Personen ab dem 60. Lebensjahr im WR 1 und 4, Personen ab dem 55. Lebensjahr im WR 2 und 3, oder
- Personen, die voll erwerbsgemindert im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung sind, oder
- Personen, bei denen eine Pflegestufe nach dem Sozialgesetzbuch, Elftes Buch (Soziale Pflegeversicherung) festgestellt wurde, oder
- Personen, bei denen eine Schwerbehinderung nach dem Sozialgesetzbuch, Neuntes Buch (Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen) und weitere gesundheitliche Merkmale festgestellt wurden.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die nicht als überbaubare Fläche festgesetzten Wohnbauflächen sind von jeder Art von Bebauung und Nutzung freizuhalten und als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind 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 und § 9 Abs.1a BauGB

Kompensationsmaßnahme

Für die erforderliche Kompensation wird aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst, Flurstück 29, Flur 40, Gemarkung Büttgen eine Fläche von 1.450 qm zur Herstellung einer Obstwiese zur Verfügung gestellt.

Diese Kompensationsmaßnahme wird den Gebäuden der Baugebiete WR 1 und 4 zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die zulässige GRZ.

8. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderungen von Immissionen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen

Die passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen gelten für schutzwürdige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

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

9.1 Begrünung mit Rank- und Schlingpflanzen

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sind von privaten Flächen aus mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist je 2 Meter Wandlänge eine lebende Pflanze aus nachfolgender Liste in den Boden zu setzen.

Efeu - Hedera helix

Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris

Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia

Blauregen, - Wisteria sinensis

Waldrebe - Lematis-Arten

9.2 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist soweit sie nicht überbaut wird mit einer min. 40 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken, einschließlich einer Drainschicht. Sie ist flächig mit Rasen, Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.