

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 92 -Kaarst-

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

92  
Eickerender Straße  
1990  
08.09.2011

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

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

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

In dem als Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet 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.

#### ***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.

Bezugspunkt für die Berechnung der 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/Grünentwicklung/Baubetriebs-hof in Erfahrung zu bringen!)

### 2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### ***Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)***

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamfläche von max 25 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

### 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem mit WR festgesetzten reinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nach BauONW nachgewiesen werden können.

## B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur offenen Landschaft (Obstbaumwiese) sind nur in Form von Laubholzschnithecken zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende bzw. hinter der Hecke stehende Drahtzäune bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,2 m -bezogen auf das Straßenniveau- zulässig.

Die Drahtzäune müssen einen Mindestabstand von 40 cm zur zugeordneten Grundstücksfläche aufweisen.

Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichzeitig zu ersetzen.