

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 4, - 1. Änderung -Kaarst-

<b>Nr.</b>	4
<b>Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO</b>	Neue Heimat – 1. Änderung 1990
<b>Rechtskraft</b>	12. 06. 1993

# BEGRÜNDUNG

4 1. Änderung

## PLANGEBIET

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Nordosten von Kaarst liegt zwischen dem Wendehammer Asternweg und der Fußwegverbindung aus der südlichen Grünanlage zum Hoferhofweg. Er beinhaltet die Parzellen 1243, 1242, 218, 1419 tw., alle Flur 12, Gemarkung Kaarst.

## VERANLASSUNG

Für das Plangebiet gilt der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 -Kaarst-. Die Festsetzungen in diesem Plan entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen an die veränderten Wohnverhältnisse. Um eine Vergrößerung der Wohnfläche bei Erhaltung der Geschößzahl zu ermöglichen, hier vorrangig der Auf- und Ausbau des Dachgeschosses, es ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem befindet sich die Festsetzung -FD- nur in diesem Planbereich und einem weiteren Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 4, der im wesentlichen eine vom Charakter einheitliche Bebauung aufweist.

## FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen erfolgen im einzelnen aus folgenden Gründen:

Die Festsetzung -WR- wird beibehalten, da sie dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht, ebenso die Geschößzahl I.

Die Bauweise der Gartenhofhäuser in - Kettenbauweise - wird durch die Festsetzung -g- und die Baugrenzen bzw. Baulinien weitgehend beibehalten, jedoch besteht zum Teil die Möglichkeit der Erweiterung, da diese Häuser ohne Keller und Dachgeschoß oft nicht die heute erforderliche Wohn-, Nutzfläche aufweisen.

Die GRZ und die GFZ werden nach Baugesetzbuch mit 0,4 und 0,4 für WR festgesetzt.

Die Festsetzung -FD- entfällt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche durch einen Dach Auf- und Ausbau zu verändern, ohne die Versiegelung der Grundstücke zu erhöhen. Außerdem kann durch einen Dachaufbau die zum Teil entstehende Problematik der Flachdächer behoben werden und durch Vorsorgemaßnahme Energie eingespart werden. Im unmittelbar angrenzenden Bereich sind bereits einige Häuser aus diesen Gründen mit Dächern versehen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeitsregelung von Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.
2. Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
3. Dachneigung nach § 81 BauONW  
Nach § 81 BauONW wird die Dachneigung mit maximal 38 ° festgesetzt.