

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 41 – 1. Änderung -Kaarst-

<b>Nr</b>	41 – 1. Änderung
<b>Bezeichnung/ Lage</b>	Danziger Straße / Lange Hecke
<b>zugehörige BauNVO</b>	1990
<b>Rechtskraft</b>	24. 01. 1998

# BEGRÜNDUNG

1. Änderung B.-Plan 41

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" liegt im Kaarster Osten südlich der Straße "Lange Hecke" und umfaßt im wesentlichen die Grundstücke Lange Hecke 91 bis 101.

In diesem Bereich befinden sich heute sechs Einfamilien-Reihenhäuser, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als zweigeschossige Flachdachbauten ausgeführt wurden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist, die Festsetzung Flachdach aufzuheben und durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, wie Festlegung der Dachform als Satteldach, Festlegung der Dachneigung und der Drenpelhöhe sowie Festlegung der Firstrichtung eine gebietsverträgliche Aufstockungsmöglichkeit einzuräumen.

Hierdurch soll zum einen den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden und zum anderen das bautechnisch anfällige Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzt werden.

Städtebaulich fügt sich die Aufstockung mit den o.g. gestalterischen Festsetzungen in die Umgebung ein, grundlegende private und öffentliche Interessen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung dieses Teilbereiches bleibt unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu erkennen, so daß Ausgleichsmaßnahmen nach BNatschG nicht erforderlich werden.

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" -Kaarst- werden die vorherigen Festsetzungen unwirksam.

## TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Wintergarten)  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauO NW)

In den mit der Geschößzahl I im südlichen Grundstücksbereich gekennzeichneten Bauflächen sind ausschließlich Wintergärten zulässig. Dabei kann aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation die nach § 17 Abs. 1 festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis maximal 0,5 überschritten werden.

2. Gestalterische Festsetzungen / Dachform und Dachneigung, Drenpel  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

2.1 Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 "Danziger Straße/Lange Hecke" unter der Zahl IV. (Festsetzungen zur Dachausführung) werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

2.2 Für die durch Planänderung mögliche Dachaufstockung wird als Dachform ein giebelständiges Satteldach zwingend festgelegt.

Die Dachneigung muß mindestens 40° und darf maximal 45° betragen.

Außerdem wird die Ausführung eines Drenpels mit einer Höhe von 1,0 m (Schnittpunkt Außenwandfläche / Dachaußenhaut) zwingend vorgeschrieben.