

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 56, -Kaarst-

Nr	56
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Alte Heerstraße/ Heinrich – Hertz Straße 1990
Rechtskraft	07. 09. 2002

- S-Mon NW-56
1. Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

2. § 6 BauNVO (Mischgebiet) i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet sind nicht zulässig

3. Einschränkungen von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ihre Höhe darf 2,50 m über Gelände nicht überschreiten.

4. Festsetzung der Höhe Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses § 18 BauNVO

Die Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses (OKF 1. Vollgeschoss) darf maximal 0,50 m über der mittleren NN-Höhe des betreffenden Grundstückes liegen.

Werden notwendige Stellplätze in Form einer Kellergarage unter dem Gebäude untergebracht, darf die Höhe OKF 1. Vollgeschoss maximal 1,5 m über der mittleren NN-Höhe des betreffenden Grundstückes liegen.

5. Zulässigkeitsregelung von Stellplätzen und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der für Garagen vorgesehenen Umgrenzungen sind oberirdische Garagen unzulässig.

Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO und nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn die GRZ nach § 19 BauNVO eingehalten wird.

Bei mehr als 3 WE pro Gebäude sind die Stellplätze in einer unter dem Gebäude abgesenkten Garage oder in einer Tiefgarage vorzusehen. Soll eine Tiefgarage hergestellt werden, evtl. auch für mehrere Gebäude gemeinsam, so kann das im Einzelfall gestattet werden.

Wird eine Tiefgarage errichtet, die z.T. außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, so ist die nicht überbaute Fläche mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

6. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf dem im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige kleinkronige Straßenbäume artgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

An den Außenbauteilen sind gemäß Schallschutzgutachten und den Plandarstellungen die erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße für Wohngebäude einzuhalten. Schlafzimmer und Kinderzimmer sollen nicht an der zur Lärmquelle hin orientierten Seite angeordnet werden.

8. Ausgleichsmaßnahme
§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB

Die Kompensationsfläche (Gemarkung Kaarst, Flur 25, Flurstück 61) in einer Größe von 1.255 qm für die Wohnbebauung, wird den 5 neu entstehenden Bauflächen (B1-B5) im Inneren des Plangebietes zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt jeweils die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Für die öffentliche Erschließung wird eine Ausgleichsfläche von 375 qm festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen § 86 Landesbauordnung NRW

Entlang der Fußwege im Plangebiet sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit Hinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.