

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 65 – 1.Änderung -Kaarst-

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Nr. | 65, 1. Änderung |
| Bezeichnung/Lage | Altes Dorf Nord |
| zugehörige BauNVO | 1990 |
| Rechtskraft | 03.10.1998 |

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Ausschluß von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN VO
-

In den mit WA gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN VO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonst. nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - Einschränkung der Nutzung
-

Auf den mit BF 2 (Baufläche 2) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Balkone, Loggien und Wintergärten zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Zulässigkeitsregel gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
-

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Ausnahmen:

Eigenständige Nebenanlagen, wie Geräteräume und Kleingewächshäuser, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie insgesamt 3 m² Grundfläche pro Grundstück nicht überschreiten und die Firsthöhe nicht höher als 2,5 m ist.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von insgesamt 3,0 m (Wobei die Höhe, gemessen von der Oberkante Terrasse, höchstens 2,0 m betragen darf), Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, Kinderspielanlagen, Schwimmbecken und Terrassen einschließlich Überdachung und Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - Zulässigkeitsregelung gemäß § 12 Abs. 6 BauN VO
-

- 4.1 Oberirdische, nicht in die Bebauung integrierte Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig, wenn

- a) die zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauN VO nicht überschritten werden und
- b) die Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht überdeckt und eingegrünt wird.

- 4.3 Die Anlage von Stellplätzen ist auf den nach § 47 BauO NW für die auf dem Grundstück vorgesehene Nutzung notwendigen Stellplatznachweise begrenzt. Ansonsten sind Stellplätze im Baugebiet generell zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Begrünung der privaten Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm der heimischen Arten, wie Esche und Vogelkirsche fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten!

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die gemäß Schallschutzgutachten erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße für Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

6.2 In den Gebäuden entlang der L 154 (Giemesstraße) im Westen und der Mittelstraße im Osten sind die Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten.

6.3 Bei allen nicht gekennzeichneten Gebäudeflächen sind die Aufenthaltsräume mit einem Mindest-Bauschalldämm-Maß von $R'w = 35$ dB zu versehen.

7. Beseitigung von Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagwasser ist entsprechend des LWG § 51 a in den Wohngebieten auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.