

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 66 -Kaarst-

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

66  
Altes Dorf Süd  
1990  
23.12.2000

# Textliche Festsetzungen

66-K

ANLAGE 3 TOP 6.1

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In den mit MI festgesetzten Gebieten sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 zulässigen und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird bei Doppelhäusern auf maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte festgesetzt, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Bei Einzelhäusern wird die Zahl der WE auf maximal 4 WE festgesetzt, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO ist in beiden Fällen einzuhalten.

## 3. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen, so ist die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Wird für mehrere Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, so kann das im Einzelfall gestattet werden.

## 4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der ausgewiesenen

überbaubaren Flächen werden grundflächenmäßig auf maximal 5% der Grundstücksfläche pro Grundstück begrenzt.

**5. Maß der baulichen Nutzung § 17 Abs. 1 BauNVO  
§ 23 Abs. 2 BauNVO**

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,5 für Anlagen, die der Nutzung von Solar-energie dienen ist zulässig.

Im Gartenbereich ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Wintergartens um bis zu 2,5 m zulässig.

**6. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO  
i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird je nach Dachform wie folgt festgesetzt:

a. Ausbildung als Satteldach

Traufhöhe maximal 6,2 m

Firsthöhe maximal 11,6 m

b. Staffelgeschoss mit Pultdach

Traufhöhe maximal 9,2 m

Firsthöhe maximal 10,6 m

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante der Stra-  
ßenoberfläche.

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

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

**8. Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a i.V.m. § 9  
Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- a. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt ist die gekennzeichnete Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsmaßnahme" herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu pflanzen sind:

Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Feld-  
ulme, Wildapfel, Wildbirne, Hasel, Rote  
Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn,  
Schlehe, Faulbau, Traubenkirsche, Salwei-

de, Liguster, Holunder, Schneeball und  
Hundsrose.

Pflanzgröße: Heister 1 x verpflanzt,  
ohne Ballen  
100 - 125 cm groß  
Sträucher 60 - 100 cm groß  
4-triebig

- b. Zur ökologischen Optimierung sind in die  
Grünfläche 5 Apfelbäume und 5 Birnbäume,  
alte lokale Sorten, fachgerecht zu pflanzen,  
zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 12 - 14 cm Stammumfang,  
gemessen 1 m über dem  
Erdboden.

- c. Die Grünfläche ist als Sammelausgleichs-  
maßnahme herzustellen.

Die Kosten hierfür werden zu 80% den  
Baugrundstücken zugeordnet, als Ver-  
teilungsmaßstab gilt die jeweils zuläs-  
sige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2  
BauNVO. 20% der Gesamtkosten werden den  
gemeindlichen Erschließungsanlagen zuge-  
ordnet.

- d. In die Verkehrsfläche sind Bäume II.  
Größenordnung fachgerecht zu pflanzen, zu  
pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen 1 m über  
dem Erdboden. Der Baumstandort, 2x2 m,  
ist mit Bodendeckern zu bepflanzen, 5  
Stck/qm. Zu verwenden sind: Feldahorn,  
Hainbuche, Traubenkirsche, Feldulme oder  
kleinwüchsige Linden.

**9. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträu-  
chern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9  
Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Um für das Eiscafé eine geschützte Freiflä-  
che zu schaffen, ist eine Hainbuchenhecke  
fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und  
dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 100 - 125 cm ohne Ballen

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

Zur Herstellung eines Baum- und Schattenschirmes über einer unversiegelten Grasfläche (Flurstück 850) sind 5 Eschen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang, gemessen  
1 m über der Bodenoberfläche

**Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Je Hausgrundstück ist 1 Baum wie Hainbuche, Feldahorn, Schwarzerle, Vogelbeere, Feldulme oder Traubenkirsche in der Größe von 12-14 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Statt der beispielhaft genannten Baumarten können Obstbäume als Viertel-, Halb- oder Hochstamm Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume gepflanzt werden.

Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

**10. Beseitigung von Niederschlagswasser**

**§ 51a LWG**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist über belegte Bodenschichten auf den Hausgrundstücken zu versickern, zu verrieseln oder zu nutzen.

geändert durch Ratsbeschluss vom 15.06.2000

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Nr. 8c,

2. Satz: "Außerhalb des Plangebietes wird eine Fläche in einer Größe von 1.890 qm auf dem Flurstück 63 Flur 25 Gemarkung Kaarst umgesetzt."

Die Rubrik "Hinweise" erhält folgende Ergänzungen:

"Im Plangebiet befinden sich vier Altstandorte:

KA 0084 auf den Flurstücken 1571, 541, 540,

KA 0095 auf dem Flurstück 849,

KA 0094 auf dem Flurstück 796 und

KA 0089 auf dem Flurstück 957."

Kaarst, den 11.1.2001

Der Bürgermeister

Das Ratsmitglied

jes.

jes.