kaarst*

Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 71
-Kaarst-

Nr.	71
Bezeichnung/Lage	Jungfernweg
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	18.09.1999

Textliche Festsetzung

1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den mit WA "Allgemeines Wohngebiet" § 4 BauNVO gekennzeichneten Baugebieten ist die Nutzung "nichtstörende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
In den mit MI Mischgebiet § 6 BauNVO festgesetzten Gebieten sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 nicht zulässig.

2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit WA "Allgemeines Wohngebiet" § 4 BauNVO gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmswelse zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

In den mit MI "Mischgebiet" § 6 BauNVO gekennzeichneten Baugebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Die Zulässigkeit von Garagen/Carports und Stellplätzen § 12 Abs. 6 BauNVO

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Umgrenzungen zulässig.

3.2 Garagen können die Baugrenzen oder Umgrenzungen in der Tiefe um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn dadurch auf zusätzliche Müllabstellplätze zum öffentlichen Straßenraum verzichtet wird.

3.3 Die nach § 19 Abs. 4 zulässige GRZ kann durch die in 3.2 beschriebene Ausnahme bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Maßnahmen gemildert werden. Die Außenwandflächen der Garagen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nach je nach Belichtung mit Efeu, Kletterhortensien, Trompetenblumen oder Wildem Wein zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

3.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind - soweit sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu überdecken und einzugrünen.

4. Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 2 WE pro Doppelhaushälfte oder Einzelhaus begrenzt.

Bei Hausgruppen wird die Zahl der WE auf 1 WE pro Hauseinheit begrenzt.

5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die im WA festgesetzten besonderen Bauweisen werden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Mit b1 und b2 festgesetzte Bauflächen
- geschlossene Bauweise mit integrierten Garagen
- Die Traufen sind parallel zur Straße auszuführen.
- Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen bis zu einer GRZ 0,5 für Wintergärten oder andere Maßnahmen die der Nutzung von Solarenergie dienen ist zulässig. Die Regelungen der LBauO NW bleiben davon unberührt.

+1 -K-

5.1.1 Pult- oder leicht gewölbte Dächer
- maximale Traufhöhe der nördlichen Baulinien 45,00 m über NN
- maximale südliche Traufhöhe 47,50 m über NN

5.1.2 Satteldach
- maximale nördliche Traufhöhe 45,00 m über NN
- maximale südliche Traufhöhe 46,50 m über NN
- maximale Firsthöhe 47,50 m über NN.

5.1.3 Für die dazwischen liegenden Garagen wird in allen Fällen die maximale Traufhöhe im Norden mit 46,00 m über NN und im Süden mit 44,00 m über NN festgesetzt.

5.2 Mit b3 und b4 festgesetzte Bauflächen
- maximale Traufhöhe 50,00 m über NN,
- Staffelgeschoss maximale Traufhöhe 53,00 m über NN
- maximale Firsthöhe 54,50 m über NN.

5.3 Mit b5 und b6 festgesetzte Bauflächen
- maximale Traufhöhen 47,00 m über NN,
- Staffelgeschoss maximale Traufhöhe 50,00 m über NN
- maximale Firsthöhe 51,50 m über NN.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und 4 BauO NW

Stellplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind entweder mit einem Rankgerüst zu umgeben und mit Efeu zu begrünen oder mit einer Hainbuchenhecke in der gesamten Höhe zu umpflanzen.

7. Niederschlagswasser (§ 51a LWG)

Die Niederschlagswasser sind nach LWG auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gliederung und Belebung des Stadtbildes sind Bäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume

Eschen - Fraxinus excelsior

Stieleichen - Quercus robur

Pflanzgröße: 16 - 18 cm Stammumfang gemessen 1 m über der Bodenoberfläche.

9. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu 80% allen Baugrundstücken und zu 20% den festgesetzten gemeindlichen Erschließungsanlagen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke werden durch Satzung geregelt.

10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Auf der Kompensationsfläche ist ein Feldgehölz durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Strukturvielfalt ist die Entwicklung von Säumen mit krautiger Wildflora in einer Mindestbreite von 1,50 m zu fördern.

Zu verwenden sind:
Spitzahorn, Stieleiche, Buche, Vogelkirsche, Esche, Wildbirne, Wildapfel, Hainbuche, Feldahorn, Feldulme, Vogelbeere, Traubenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Hartriegel, Hasel, Salweide, Weißdorn, Schneeball, Schwarzer Holunder und Hundsrose.

Pflanzgröße: Bäume 12-14 cm Stammumfang
Heister 1 x verpflanzt ohne Ballen 100 - 125 cm
Sträucher, 60 - 100 cm viertriebig
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

10.2 Der vorhandene Biotop ist weiterhin einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen.

Der abgängige Obstbaumbestand ist durch
2 Vogelkirschen - Prunus avium
4 Wildbirnen - Pyrus communis
4 Wildapfel - Malus silvestris

zu ergänzen.

Pflanzgröße: 10 - 12 cm Stammumfang gemessen 1 m über der Bodenoberfläche

10.3 Zur Schaffung ruhiger Begegnungsräume ist die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche durch einzelne berankte Zaunelemente i.V.m. Einzelsträuchpflanzungen zu gliedern.
Einzelheiten sind dem Gestaltungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

10.4 Die Grünfläche des Plangebietes ist als optische Abgrenzung flächig mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:
Weißdorn, Schlehe, Hasel, Faulbaum, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Liguster, Rote Heckenkirsche und Hundsrose.

Pflanzgröße: 0,60 - 1,00 m
Pflanzabstand: 1,50 x 150 m

11. Textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen:

Nach § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW werden an Werbeanlagen nachfolgende gestalterische Anforderungen gestellt.

Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 "Jungfernweg" -Kaarst- sind erforderlich aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes. Die Nähe zum Friedhof erfordert eine besondere pietätvolle und zurückhaltende Gestaltung der Werbeanlagen der sich möglicherweise hier ansiedelnden Geschäfte und Betriebe.

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäft ist nur eine Werbeanlage pro Fassadenseite zulässig.

11.2 Werbeanlagen müssen auf die Fassade an der sie angebracht sind Rücksicht nehmen. Die Gliederung der Fassade darf nicht gestört werden.

11.3 Die Größe der Werbeanlage wird auf eine Länge von 3,0 m und auf eine Höhe von 0,6 m begrenzt.

11.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

11.5 Es sind nur Flachwerbeanlagen zulässig, die mit weißem Licht angestrahlt oder hinterstrahlt werden.

11.6 Bei vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fensteranlagen darf durch Werbeanlagen z.B. in Form von Beklebungen und Bemalungen die Transparenz der Scheiben nicht beeinträchtigt werden.