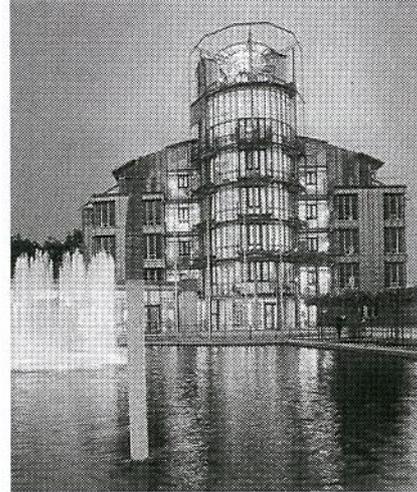


kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 75/W, -Kaarst-

Nr.	75/W
Bezeichnung/ Lage	Rathausstraße West
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	25. 07. 1992

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B-Plan Nr. 75
"Rathausstraße - West" -K-

1. Ausnahmsweise Zulassung bestimmter Arten zulässiger Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

2. Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Ausschluß von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Ermittlung der Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht mitzurechnen, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden:

4.1 Die Abdeckung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt, ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen.

Die Vegetationsdecke soll als Blumenwiese hergestellt werden.

Ausgenommen sind Bereiche, die gemäß "Satzung der Gemeinde Kaarst über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder auf Baugrundstücken" vom 27.01.78 zur Verfügung zu stellen sind sowie Sondernutzungen, die den Erdgeschoßwohnungen als Freibereiche zugeordnet werden.

4.2 Befestigte Flächen als notwendige Geh-, Fahr- und Aufenthaltsflächen sind bis maximal 15% der Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Die Außenwandflächen der Gebäude sind zu mindestens 30% mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Fensterlose Giebelflächen sind zu mindestens 50% durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind oberirdische Garagen unzulässig.

Die nach § 12 Abs.2 im allgemeinen Wohngebiet zulässigen und nach der BauONW notwendigen Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Auf den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzten Stellen sind dichtwachsende heimische Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind:

- a) Bäume I. Ordnung: Vogelkirsche, Esche
Hochstamm 14 - 16 cm
- b) Bäume II. Ordnung: Erle, Traubenkirsche, Feldahorn,
Vogelbeere, Hainbuche, Birke

Zur Gliederung sind 3 Gehölzgruppen mit folgenden Arten und Größen zu pflanzen:

1. Gruppe

2 Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Solitär, 3 x V., mit Ballen,
mit 2 Grundstämmen, 250 - 300 cm

3 Rosa canina / Hundsrose
Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 100 - 150 cm

3 Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 100 - 150 cm

2. Gruppe

2 Sorbus aria / Mehlbeere
Hochstämme, 3 x V., mit durchgehendem Leittrieb,
mit Ballen, 14 - 16 cm

3 Rosa rugosa / Apfelrose
Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 60 - 100 cm

9 Potentilla fruticosa / Fünffingerstrauch
Sträucher, 2 x V., ohne Ballen, 60 - 100 cm

3. Gruppe

2 Sorbus intermedia / Schwedische Mehlbeere
Hochstamm, 3 x V., mit durchgehendem Leittrieb,
mit Ballen, 14 - 16 cm

3 Buddleia alternifolia / Sommerflieder
Sträucher, 2 x V., mit Ballen, 60 - 100 cm

5 Chaenomeles japonica / Scheinquitte
Sträucher, 3 x V., mit Ballen, 80 - 100 cm

|| Jede Gehölzgruppe erhält einen Wildstaudensaum in ||
einer Mindestdiefe von 2 m.