

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 79, -Kaarst-

Nr.	79
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Bussardstraße 1990
Rechtskraft	24. 04. 1999

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten ist die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 In den mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

2.2 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten überbaubaren Flächen können in den mit NA (Flächen für Nebenanlagen/Gebäude) bezeichneten Flächen ausschließlich mit den Nutzungen Wintergärten, Loggien und Balkone überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Garagen/Carports und Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, Tiefgaragen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl unter Einrechnung der unter den Ziffern 1, 2 und 3 genannten Nutzungen bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Naturhaushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden.

- a) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage) sind - soweit sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu überdecken und einzugrünen.
- b) 30% der Außenfläche der Gebäude sind je nach Belichtung mit Efeu, Kletterhortensie, Trompetenblume oder Wildem Wein zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen

4.2 Stellplätze sind im Bereich der Baublöcke Nr. 3 für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße und der Planstraße 3, Nr. 4, Nr. 6 für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße und Nr. 7 außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird pro Haus/Wohngebäude bezogen auf die einzelnen Baublöcke wie folgt beschränkt

Baublock 1	maximal 2 Wohneinheiten
Baublock 2	maximal 8 Wohneinheiten
Baublock 3	Für die Nutzungsbereiche entlang der Bussardstraße und entlang der Planstraße 3 maximal 8 Wohneinheiten

||

Baublock 4	Für den restlichen Nutzungsbereich als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, als Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit Für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße maximal 9 Wohneinheiten
Baublock 5	Für den restlichen Nutzungsbereiche maximal 1 Wohneinheit Für Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal 1 Wohneinheit
Baublock 6	Für den Nutzungsbereich entlang der Bussardstraße maximal 10 Wohneinheiten Für die restlichen Nutzungsbereiche als Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten, als Doppelhäuser maximal 1 Wohneinheit

6. Einschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden auf maximal 10% der Grundstücksfläche, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern auf maximal 30 qm pro Grundstück begrenzt.
- 6.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedigungen dichte Zäune, Mauern o.ä. bis maximal 1 m Höhe oder transparente durchsichtige Zäune o.ä. mit einer entsprechenden Begrünung aus heimischen standortgerechten Pflanzen bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

7. Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatSchG)

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

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

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, Pfaffenhutchen, Heckenkirsche, Hartriegel, Hasel, Salweide, Weißdorn, Schneeball, Schwarzer Holunder und Hundsrose

Pflanzgröße: Bäume, 12 - 14 cm Stammumfang
 Heister, einmal verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm
 Sträucher, 60 - 100 cm, viertriebzig

Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

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

Zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Baumstandorten sind je Baugrundstück 1 Baum zu pflanzen. Als Baumart können wahlweise Obstbäume, Hainbuchen, Vogelbeeren, Traubenkirschen oder kleinkronige Winterlinden verwendet werden. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgröße: 12 - 14 cm Stammumfang

Das Baumbeet ist in einer Größe von 10 qm unversiegelt herzustellen, und mit einem Bodendecker wie Efeu, Immergrün, Storchenschnabel, Taubnessel, Stachelnüsschen, Habichtskraut, Schaumblüte oder Gräsern wie Blaustrahlhafer, Segge, Schwingel fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist überwiegend mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

8. Gestalterische Festsetzung / Materialien (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW)

8.1 Fassaden

Für die Fassaden sind als Materialien ausschließlich Ziegel, Betonwerkstein oder Putzflächen zulässig.

Ziegelverblendungen sind nur in Kombination mit Betonwerkstein oder Putzflächen mit einem Mindestanteil von 30% der Außengebäudefläche zulässig. Der Gebäudesockel darf auch in Naturstein oder Beton ausgeführt werden.

Die Materialauswahl zur Fassadengestaltung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser) abzustimmen.

8.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur unlasierte dunkelfarbige (anthrazit bis schwarz) Pfannen oder Dachziegel bzw. Zink zulässig.

Die Farbe der Eindeckung ist auf die angebauten Nachbargebäude (Reihenhäuser/ Doppelhäuser) abzustimmen.

9. Niederschlagswasser nach Landeswassergesetz § 51a (LWG)

Das Niederschlagswasser ist nach Landeswassergesetz auf den Grundstücken zu versickern und zu verrieseln.

