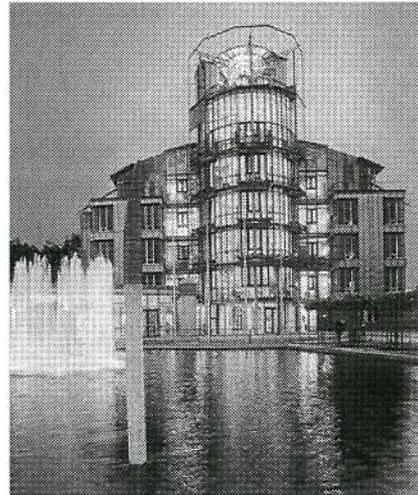


kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 92, -Kaarst-

Nr.	92
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Vep/Starenweg 1990
Rechtskraft	24. 04. 1999

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA dienen vorwiegend dem Wohnen (WA - Gebiet, § 4 BauNOV).

Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.92 "Starenweg" lediglich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) kann verzichtet werden, denn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere zu überbaubaren Grundstücksflächen) verhindern in Verbindung mit der Höhenbegrenzung wirkungsvoll eine übermäßige Baudichte.

Die zulässigen Gebäude müssen zwei Höhenfestsetzungen einhalten: die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH).

Die zulässige Traufhöhe TH, bei der eine ortstypische 2-geschossige Bebauung als Grundlage dient, wird mit max.WH = 49,00 m über NN festgelegt. Die zulässige Firsthöhe FH, wird mit max.

FH = 52,90 m über NN festgelegt. Grundlage ist eine Dachneigung von ca. 35 ° .

Je Wohnhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. In Ausnahmefällen können zwei Wohneinheiten genehmigt werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umschlossen. Die Bautiefe beträgt demnach max. 12,00 m.

Carports und Stellplätze

Die Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baufenster oder -linien umschlossenen Baufenster möglich. Bei den Endhäusern sind die Carports und Stellplätze auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW)

Die Dachflächen erhalten ein Satteldach unter Einhaltung der v.g. Firsthöhe. Die Dachneigung beträgt max. 35°. Dachaufbauten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Die Fassaden der Reihenhäuser sind einheitlich mit einem Wärmedämmputz, fein- bis mittelkörnig auszuführen, oder mit einem Klinkerstein zu verblenden.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der privaten Grundstücke an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen nur mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig. Zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abtrennungen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Gebäudekante aus zulässig.

Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

nähere Angaben ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der dort ausgewiesenen Ausgleichspflanzung.