

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 99 A, -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

99 A
Neusser Straße/Mittelstraße
1990
02.07.2010

Textliche Festsetzungen

magentafarbiger Text = Änderung nach Offenlage

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

1.2 Nichtzulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, unzulässig.

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. *Der Anteil der Wohnungen darf jedoch nicht mehr als 49 % an der Nutzfläche betragen.*

1.3 Nichtzulassung von bestimmten Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Wandhöhen (WH max.) oder/ und der max. Gebäudehöhen (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebäude in den Bauflächen A sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 5,50 m und einer maximalen Wandhöhe (WH max.) von 4,0 m zu errichten. Gebäude in den Bauflächen B sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 8,0 m und einer maximalen Wandhöhe (WH max.) von 6,5 m zu errichten.

Kerngebiet (MK)

Gebäude in der Baufläche C sind mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 3,75 m zu errichten.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbauhöhen sind bei dem Straßenlastbauträger/Stadt Kaarst/Bereich Tiefbau/Baubetriebshof in Erfahrung zu bringen.)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den mit „a“ gekennzeichneten Baugebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten wird eine einseitige Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Somit darf an die östliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen herangebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen müssen die Abstandsflächen eingehalten werden

4. Überbaubare Grundstücksflächen - Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist ein Überschreiten der rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m für eingeschossige Anbauten wie z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen u.ä. bis zu einer Fläche von maximal 20 qm zulässig, wenn die festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO (einschließlich der „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO) nicht überschritten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf maximal 3,5 m Gebäudehöhe über Terrain begrenzt.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm je Baugrundstück, jedoch nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen. Die festgesetzte GRZ einschließlich der „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist dabei einzuhalten.

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Abstellplätze für Mülltonnen. Diese sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

Gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind im Baugenehmigungsverfahren alle im Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die in diesem schalltechnischen Gutachten angegebenen maximalen Schall-Leistungspegel für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind durch den TGA-Planer nachzuweisen. Darüber hinaus sind die im Lageplan vorgegebenen Aufstellorte auf dem Dach einzuhalten.

An den mit I, II und III gekennzeichneten Flächen sind die folgenden entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten aktiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. *Bei den im Rechtsplan mit einer römischen Ziffer „I-III“ in Verbindung mit dem mit „O“ gekennzeichneten Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um zwingende Maßnahmen:*

- An der mit I gekennzeichneten Fläche (nördliche Stellplatzreihe im VEP) sind Carports mit extensiver Dachbegrünung, geschlossener Rückwand und ~~einer Mindesthöhe von 2,5 m sowie einer Maximalhöhe~~ Höhe von 2,80 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten.
- An der mit II gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend mit einer Höhe von 3,7 m als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten (nordöstliche Grundstücksgrenze im VEP).
- An der mit III gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene 3 m hohe Wand (im Bereich zur Einfahrt des Hauses Neusser Straße 4) als Schallschutz zu erhalten. Sollte diese Wand bzw. Teile der Wand bei der Errichtung des Nahversorgungsmarktes abgerissen werden, ist diese zu ergänzen oder neu als Lärmschutzwand nach ZTV LSW 06 beidseitig schallabsorbierend mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten.

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

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nördlich und westlich vom Einkaufsmarkt ein Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser an das Gebäude angrenzende Pflanzstreifen ist im Abstand von jeweils 6 m mit Pyramiden-Hainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata', Solitär ~~4x4~~ *viermal verpflanzt* 350-400 *cm Höhe*) zu bepflanzen. Die Gehölze sind anzubinden und mit einem Kaninchenschutz zu versehen. In den Gehölzlücken sind an den Gebäudewänden ebenfalls in einem Abstand von je 6 m Kletterhilfen (Höhe: 6 m) anzubringen, im Norden mit Immergrünem Geißblatt (*Lonicera henryi*) und im Osten mit Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) zu bepflanzen. Zur Bewässerung der Pflanzen in der Anwuchsphase und in Trockenperioden ist im Pflanzstreifen eine Bewässerungseinrichtung zu installieren.

Die mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzte Baufläche (Flachdachbereich des Einkaufsmarktes) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

8.1 Straßenseitige Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche, zulässig, wenn sie aus einer Laubabwerfenden Hecke bestehen. In diesem Falle ist innenseitig das Setzen eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes in gleicher Höhe zulässig.

8.2 Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

Im gesamten Plangebiet sind Abstellplätze für Mülltonnen durch (begrünte) bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung der unmittelbaren Einsicht zu entziehen.

Kerngebiet (MK)

In den als MK (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Abstellplätze für Mülltonnen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.