

**kaarst\***



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 99 B, -Kaarst-**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

99 B  
Neusser Straße/Mittelstraße  
1990  
02.07.2010

## Textliche Festsetzungen

### 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)

##### **Mischgebiet (MI)**

In den als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) unzulässig.

##### **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)

##### **Mischgebiet (MI)**

In den als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Unterart der Einzelhandels- bzw. Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) ausgeschlossen.

##### **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.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes. (Hinweis: Die Ausbaumhöhen 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 2 festgesetzten Baugebieten wird eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Auf dem Flurstück 1045 darf an die östliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen herangebaut werden. Auf dem Flurstück 1065 darf an die westliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen herangebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.*

*In den mit WA 3 festgesetzten Baugebieten wird eine einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Somit darf an die westliche 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 ist dabei einzuhalten.

#### *Mischgebiet (MI)*

In den als MI (Mischgebiet nach § 6 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 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. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit „G“ bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

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

### *Kerngebiet (MK)*

Das Dach der mit MK 2 und einer maximale Gebäudehöhe von 5,0 m festgesetzten Baufläche ist extensiv zu begrünen.

## 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.