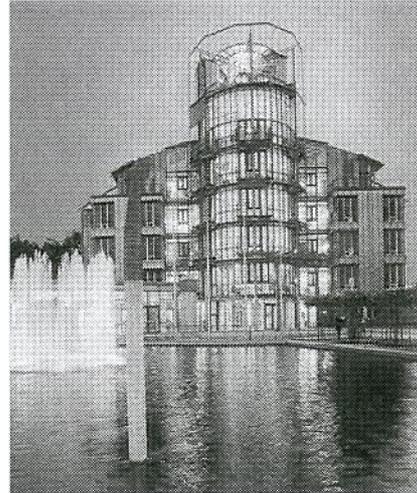


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 101A, -Kaarst-

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Nr.</b>               | 101A                       |
| <b>Bezeichnung/ Lage</b> | Erftstraße/Neue Feuerwache |
| <b>zugehörige BauNVO</b> | 1990                       |
| <b>Rechtskraft</b>       | 06. 03. 2003               |

## Textliche Festsetzungen

### I. Festsetzungen gem. BauGB i.V.m. BauNVO

1. Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

In den als WR 1 - 4 (Reines Wohngebiet 1 - 4 § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind nachfolgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", "Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (§ 3 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO) unzulässig.

2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

In den als WA 1 - 5 (Allgemeines Wohngebiet 1 - 5 § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind nachfolgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 5 BauNVO) unzulässig.

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

In den Wohngebieten (WR 1 - 4 und WA 1 - 5) ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

In den als WA 1 (Allgemeines Wohngebiet 1) und WR 2 (Reines Wohngebiet 2) festgesetzten Baugebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Bereich um bis zu 3,0 m für die Erstellung von verglasten Wintergärten oder Glasanbauten überschritten werden, soweit die zulässige GRZ gem. § 19 BauNVO nicht überschritten wird.

5. Zulässigkeit von Garagen/ Carports und Stellplätzen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen und im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Beschränkung von Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Von den nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen in den Baugebieten sind nur Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 7 qm unter Einhaltung des § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb von Vorgärten zulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 135 a Abs. 2 bis 4 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Aufforstungsmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft in der Gemarkung Kaarst, Flur 22, Flurstück 29 und 27 wird den privaten Eingriffsverursachern westlich der Ertstraße mit 21 % (3.464 qm), den privaten Eingriffsverursachern östlich der Ertstraße mit 10 % (1.649 qm) und den öffentlichen Eingriffsflächen mit 69 % (11.381 qm) zugeordnet. Die Erschließung ist mit 17 % (1.971 qm) in den öffentlichen Eingriffsflächen enthalten.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die als Pflanzbindung festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und nach einem evtl. Abgang durch einen gleichwertigen Baum, Pflanzgröße Stammumfang 18 - 20 cm, zu ersetzen.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.  
Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbautellen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - erfüllen.  
Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen.

Das jeweilige resultierende Schalldämmmaß beträgt:

| Lärmpegelbereich | Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB | res. Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB |
|------------------|---|--|
| II               | 30  | 30                                       |
| III              | 35  | 30                                       |
| IV               | 40  | 35                                       |
| V                | 45  | 40                                       |
| VI               | 50  | 45                                       |

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

- 9.2 Im Bereich der Park+Ride-Fläche sind zur westlich geplanten Wohnbebauung die folgenden Maßnahmen zu treffen:
- die EG-Ebene ist in Süd- und Westausrichtung als geschlossene Fassade auszubilden.
  - die OG-Ebene ist in der Süd- und Westausrichtung mit einer mind. 1,5 m hohen, geschlossenen Brüstung zu versehen.
  - die Anfahrtsrampe zum Oberdeck ist zur Ertstraße auszurichten.

## II. Festsetzungen gem. BauGB i.V.m. LWG

### 10. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 51 a Abs. 1 und 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

In den Baugebieten WA 4, WA 5 und WR 2 sowie in den Gemeindebedarfsflächen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene RRB in den Nordkanal einzuleiten.

## III. Festsetzungen gem. BauBG i.V.mit BauO NRW

### 11. Gestalterische Festsetzungen und Materialvorgaben

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

#### 10.1 Dacheindeckung

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

#### 10.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke oder begrünter Stabgitterzaun in einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

#### 10.3 Stellplätze

Stellplätze sind unter Einhaltung des § 19 BauNVO in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrassen o.ä.) herzustellen.