

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 113 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

113
Ober'm Garten
1990
24.04.2014

B 113 Ober'm Garten

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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)*

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 In den als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2.1 In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

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

In dem mit WA 3 festgesetzten Baugebiet wird die Gebäudehöhe (GH) als zwingende Höhe (GH 9,60m) an der nördlichen Baulinie (westlicher Gebäudeteil) festgesetzt. Für die übrigen überbaubaren Flächen in dem mit WA 3 festgesetzten Baugebiet wurde eine Gebäude- und Wandhöhe mit GH und WH max. 9,60 m festgesetzt.

~~In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugebieten muss ein mögliches Staffelgeschoß an den Schmalseiten des Baufensters um mind. 2 m zurückspringen. An den Längsseiten des Baufensters dagegen ist kein Rücksprung des Staffelgeschosses erforderlich.~~

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)

In den mit WA 3 festgesetztem Baugebiet sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugebieten darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise für eine Kettenhausbebauung festgesetzt.

In dem mit WA 1 festgesetzt Baugebieten sind die vier Gebäude, die westlich im Plangebiet und östlich hinter der bestehenden Lärmschutzwand zur Feuerwache hin liegen, jeweils auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur südlichen Grundstücksgrenze sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

In dem mit WA 1 festgesetzt Baugebieten sind die zwei Gebäude (nicht das östlichste Wohnhaus der drei Gebäude), die südlich im Plangebiet und nördlich zur geplanten Lärmschutzmaßnahme zur Neersener Straße hin liegen, jeweils auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur westlichen Grundstücksgrenze sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m Grenzabstand) einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und sofern diese Nebenanlagen auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc..

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

6. Schallschutzmaßnahmen nach (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 **Abschirmende, aktive Maßnahmen**

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird entlang der L 390 eine 3 m hohe Lärmschutzwand ab mittlerem Fahrbahnniveau, hochschallabsorbierend gemäß ZTV LsW06 und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w} \geq 25$ dB festgesetzt.

6.2 **Bauliche Maßnahmen**

~~Aus der Einstufung in Anlage 8 des schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan Nr. 113 vom 18.11.2013 ergeben sich folgende Zuordnungen der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes der Außenbauteile – einschl. Fenster und Zusatzeinrichtungen – der rechnerisch festgesetzten Gebäudeflächen bei den für den ständigen Aufenthalt von Personen diversen Räumen.~~

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche, die durch passiven Schallschutz nach DIN 4109 zu schützen sind, sind im Rechtsplanentwurf gekennzeichnet (s. Legende Rechtsplanentwurf):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume oder vgl.
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Bei den allen neuen Häusern 5 – 9 sind für schutzbedürftige Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (entweder im Fensterrahmen oder Außenwand) auf der südlichen (zur Neersener Straße hin orientierten) Seite einzubauen, die eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern zulassen. Diese dürfen den Schallschutz der Fenster nicht verringern.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist über Mulden oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern.