

# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 13, Blatt 5, 40. ver. Änderung -Büttgen-

<b>Nr.</b>	13, Blatt 5, 40. ver. Änd.
<b>Bezeichnung/Lage</b>	Schlehenweg
<b>zugehörige BauNVO</b>	1990
<b>Rechtskraft</b>	10.09.2011

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

### **1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**

In den mit 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)**

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)

### **2.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden zum einen über die straßenzugewandten maximalen Wandhöhen (in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet) und durch die maximale Gebäudehöhe jeweils durch Höhenangaben über NN eindeutig bestimmt.

### **2.2 Begrenzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darf die Versiegelungs-GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ um maximal 50% überschreiten. In die Ermittlung der Versiegelungs-GRZ sind alle baulichen Anlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen etc. einzubeziehen.

## 3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

### **3.1 Begrenzung von Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräteschuppen, Abstellräume etc.

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

In den mit WA festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## 5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Durch die festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsfläche wird dem Grundstückseigentümer der Parzelle Gemarkung Büttgen, Flur 38, Flurstück 459 ein Recht zur Erschließung seines Grundstückes eingeräumt.

## 6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Auf den einzelnen Grundstücken (freistehende Wohngebäude oder Doppelhaushälften) ist ab einer Grundstücksgröße von mehr als 300 qm jeweils ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Festsetzung nach Landeswassergesetz (LWG)

## Beseitigung von Niederschlagwasser (§ 1 und 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. 51 a LWG)

Das Niederschlagwasser, das auf den Grundstücken anfällt, ist über Mulden oder Rigolen auf den