

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 60, 1. Änderung, -Büttgen-

Nr.	60, 1. Änderung
Bezeichnung/Lage	Ortsmitte Vorst
zugehörige BauNVO	1990
Rechtskraft	05.04.2008

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)

Kerngebiet MK

In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist „sonstiges Wohnen“ (§ 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO) nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss ist diese Nutzung ausgeschlossen.

In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Bordelle, Dirnenunterkünfte oder ähnliche Einrichtungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3), welche der gefilmten oder realen Zurschaustellung von Personen oder ähnlichen Vorführungen dienen (z.B. Peep-, Sex-, Video- und Live-shows), ausgeschlossen.

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

Kerngebiet MK

In den als MK (Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO) unzulässig.

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.), der max. Gebäudehöhen (GH max.) und der Dachneigung in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau), jeweils vor der Mitte des betreffenden Baugrundstückes oder des Baufensters. (Hinweis: Die geplanten Ausbauhöhen können bei dem Straßenbaulastträger/Stadt Kaarst/Bereich Tiefbau nachgefragt werden!)

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

3.1 Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Kerngebiet MK

Carports und Garagen sind im festgesetzten Kerngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür ausdrücklich gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

3.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig, jedoch nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bezogen auf das Baufenster) und nur unter der Bedingung, dass die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO („Versiegelungs-GRZ“)

eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräte- und Abstellschuppen.

4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

„Für die zwischen den Punkten A,B,C,D und A liegenden Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt.“

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

An den Außenbauteilen sind gemäß des Lärmschutztechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst vom November 1993 die in der Planzeichnung dargestellten erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße für Wohngebäude (R_{w,ges.}) einzuhalten.

Für Gebäude, die Dienstleistungen (Büros, Sozialdienste, Praxen etc.) und nicht dem Wohnen dienen, kann R_w um 5 db reduziert werden.

Die schallschutztechnischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ übernommen!

Hinweis:

Für Wohngebäude, die in der Randlage zum Festplatz und zur Festwiese liegen, wird empfohlen, die Schlafräume auf der ruhigen Hausseite anzuordnen.

6. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum, 14-16 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über der Bodenoberfläche anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Gehölze sind zu verwenden:

Winterlinde, Esche, Stieleiche, Walnuß, Vogelbeere oder Hainbuche.

6.2 Dachbegrünung

Innerhalb von der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Dachflächen zu mindestens 70 % mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Diese ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a Abs. 1 und 3 Landeswassergesetz LWG)

Beseitigung von Niederschlagswasser

Grundstücke im Plangebiet, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind nach dem Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Wattmannstrasse, der Antoniusstrasse oder der Strasse Auf dem Rott einzuleiten.

Aus den gemischten Gebieten (MI, MK) ist das Niederschlagswasser über die Regenwasserleitung einer Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage zuzuführen.

Hinweis:

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden von dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ übernommen!

8 . Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW)

Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen mit einem die Allgemeinheit begünstigenden Gehrecht sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen 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 möglich.

Hinweis:

Die am 03.03.1999 vom Rat der Stadt Kaarst erlassene Gestaltungssatzung nach § 86 BauONRW vom 07.03.95 soll für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- in Teilen durch separaten Beschluß des Rates der Stadt Kaarst aufgehoben werden!

Hinweis:

Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- treten mit der Rechtskraft der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ für diesen Geltungsbereich ausser Kraft.