

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 73, -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

73
Hubertusstraße
1990
20.03.2010

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 8 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO]

1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen [§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO]

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen [§ 1 (6) i.V.m. (9) BauNVO]

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.3 Personen mit besonderem Wohnbedarf [§ 9 (1) Nr. 8 BauGB]

- ② Im gekennzeichneten Baufenster sind vorrangig Wohngebäude oder Unterkünfte zu errichten, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

2. Anzahl der Wohnungen [§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

- ① In den gekennzeichneten Baufenstern ist die zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

3. Garagen und Stellplätze [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO]

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit "Ga/N" gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Nebengebäude und Abstellräume in Kombination mit den Garagen zulässig. Als Mindestabstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie gilt für Garagen 5 m. Auf den mit "St" gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich offene nicht überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Auf den mit "St/C" gekennzeichneten Flächen sind offene und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

4. Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit "Ga/N" oder "N" gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen innerhalb der mit "N" gekennzeichneten Fläche sind als Gartenhaus mit einem Volumen von max. 30 cbm bzw. max. 7,5 qm Grundfläche in Massivbauweise zu erstellen und in seiner äußeren Erscheinung (Dach- und Fassadengestaltung) dem Hauptgebäude anzupassen. Je Grundstück ist nur ein Gartenhaus zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB]

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der benachbarten Anlieger innerhalb des selben Baufensters zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

6.1 Lärmschutz-Wall-Gabionen-Kombination

Auf den gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz vor Lärmimmissionen der L 154 ein Lärmschutzwall kombiniert mit Gabionen mit einer Höhe von 3 m über Geländenniveau zu errichten.

6.2 Passiver Lärmschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der trotz Lärmschutzwand verbleibenden Lärmbelastung bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Obergeschossen die folgenden Innenschallpegel als Mittelungspegel nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	40 dB(A)

Sofern diese Werte nicht allein durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind zur Lärmquelle hin schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (und deren Zusatzeinrichtungen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBL NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *

[§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

7.1 Nachbarschaftsinseln

Die innerhalb des Straßenraums liegenden Grünflächen dienen als sogenannte Nachbarschaftsinseln der Begegnung und dem Kinderspiel. Sie sind zu gestalten, zu begrünen und jeweils mit mindestens 8 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.2 Straßenbäume

Im Straßenverlauf des verkehrsberuhigten Bereichs sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte, heimische Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.3 Baumreihe Hubertusstraße

In Verlängerung der bestehenden Baumreihe südlich des Geltungsbereichs sind an der Hubertusstraße Bäume der Sorte Birne (*Pyrus calleryana* 'chantillee' - Hochstamm StU 18-20) zu pflanzen. 11 Bäume sind unmittelbar westlich an die öffentlichen Stellplätze angrenzend zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Wohnbaufläche im Nordosten des Geltungsbereichs sind straßenbegleitend 7 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

7.3 Baumreihe am Fuß-/Radweg

Auf der Nordseite des Fuß-/Radweges im Westen sind wegbegleitend 7 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.

8. Umgang mit Niederschlagswasser gemäß Landeswassergesetz (LWG)

[§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a (1) und (3) LWG]

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über Mulden oder Rigolen zu versickern. Das Niederschlagswasser der sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken oberflächlich in Mulden oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen

[§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW]

1. Doppelhäuser

Aneinander gebaute Gebäude sind in Dachform, -neigung, -überständen, -eindeckung und -farbe, Gebäude- und Wandhöhen sowie Fassadenfarbe und -material identisch zu gestalten.

2. Dachform/Dachneigung

Für die Baukörper der allgemeinen Wohngebiete sind Flach-, Pult- mit einer max. Neigung von 12° oder Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Die Zuordnung der jeweils zulässigen Dachform ist den Nutzungskreuzen zu entnehmen. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind als Dachform ausgeschlossen. Anbauten, Garagen und Carports können von der Dachform abweichen.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift. Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen, unglaserten Dachziegeln einzudecken. Ausnahmen bilden Kollektor- oder Photovoltaikflächen sowie begrünte Dächer. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

4. Fassadengestaltung

Fassaden sind mit dunklem Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30% mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Festerrahmen sind in anthrazit, weiß oder Holzfarben auszuführen. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

5. Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nur in Form von Laubholzschnitthecken mit mindestens 1,00 m und maximal 1,50 m Höhe zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. hinter der Hecke stehende Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Drahtzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Doppelhäusern sind geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) ausschließlich im Terrassenbereich und bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m - gemessen von der hinteren Gebäudekante - zulässig.

7. Vorgärten

Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

Teil III

Hinweise*

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.1991 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitungen gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Im Bebauungsplangebiet kann (ver einzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim ~~Staatlichen~~ Umweltamt-Krefeld
Rhein-Kreis Neuss
erfragt werden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (IIIa) des Wasserwerkes (Driesch).

Die Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 ist zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.