

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs.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 Bebauungsplans.

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 sind im WA1 und WA 3 als maximale Wandhöhe (WH max.) und als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Im WA 2 wird die Wandhöhe in der Planzeichnung (WH) als zwingende Höhe an der nördlichen Baugrenze der Hauptbaukörper (A) und die Gebäudehöhe (GH) als zwingende Höhe an der südlichen Baugrenze festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für alle festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Endausbau) vor der Mitte des betreffenden Grundstückes. (Die Ausbauhöhe der geplanten Straße ist beim Bereich Tiefbau der Stadt Kaarst zu erfragen.)

2.2 Begrenzung der GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO

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

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

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten wird eine abweichende Bauweise für eine Kettendachhausbebauung festgesetzt. Die Gebäude sind jeweils auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur südlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 3,0 m Grenzabstand einzuhalten.

In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet ist für die Hauptbaukörper (A) die geschlossene Bauweise festgesetzt, die mit (B) gekennzeichneten, möglichen eingeschossigen Anbauten sind jeweils an der östlichen Nachbargrenze grenznah und an der westlichen Nachbargrenze mit Grenzabstand zu errichten.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4)

4.1 Begrenzung der Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

4.2 Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 10 qm je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gewächshäuser, Terrassenüberdachungen, Geräteschuppen etc.. Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 bleiben unberührt.

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

Zwischen der Lärmschutzanlage und den südlichen Grundstücken liegt ein Kanal für den ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaarst zeichnerisch dargestellt ist. Über diese Flächen ist auch eine Erreichbarkeit für Reparatur- und Wartungsmaßnahmen zu gewährleisten.

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

In den privaten Gärten ist bei einer Grundstücksgröße von mehr als 300 qm ein heimischer Baum zu pflanzen.

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

7.1 Abschirmende, aktive Maßnahmen

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird entlang der L 381 eine Wand mit einer Höhe von 3,5 m über mittlerem Fahrniveau der L 381 festgesetzt.

7.2 Bauliche Maßnahmen

Für die Riegelbebauung an der L 381 ist straßenseitig der Lärmpegelbereich III ab einer Höhe von 5,2 m über Erdgeschoss-Fußboden festgesetzt. Für das westliche Gebäude wird im Süden der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die nördliche Wand der Riegelbebauung liegt im Lärmpegelbereich II.

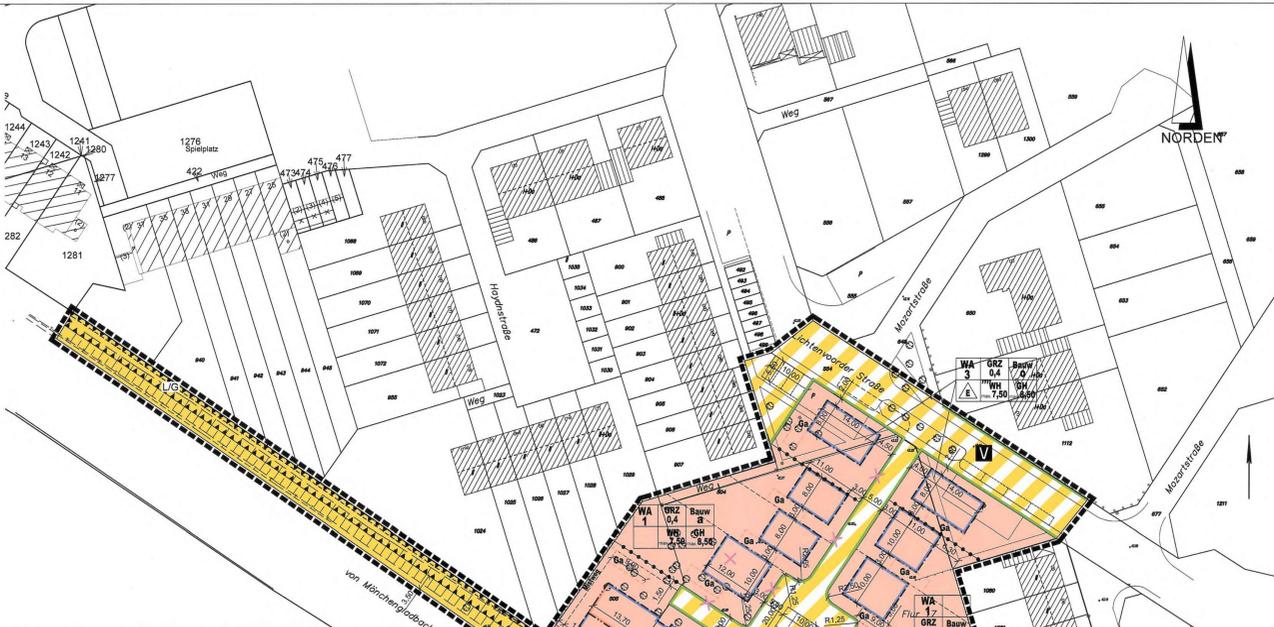
Lärmpegelbereich II 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV 65 - 70 dB(A)

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume nach Norden belüftet werden können. Zusätzliche Belüftung und Belüftung nach Süden ist möglich oder als »Permanenztüftung« vorzusehen.

Für die Riegelbebauung an der L 381 ist straßenseitig der Lärmpegelbereich III zwischen einer Höhe von 5,2 m bis 8,0 Meter über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Die schalltechnischen Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I und II werden bei massiver Bauweise und den üblichen 2-schaligen Dachkonstruktionen sowie von den aus Energiespargründen notwendigen Fenstern mit Mehrschichten- Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllt.

Table with columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Aufenthaltsräume, Überdachungs-räume, Unterrichts-räume, R'w,res dB, R'w,res dB



R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkästen + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

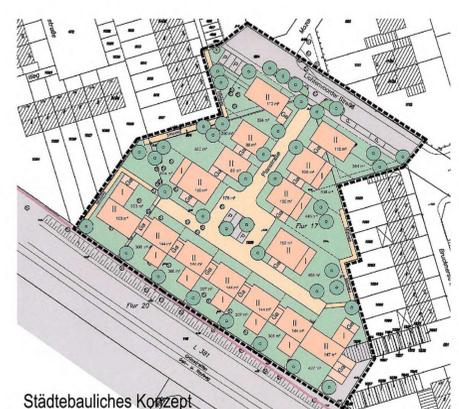
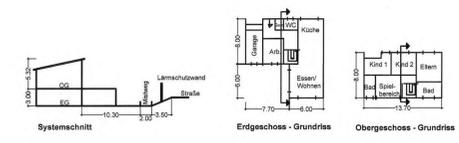
Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume nach Norden belüftet werden können. Zusätzliche Belüftung und Belüftung nach Süden ist möglich oder als »Permanenztüftung« vorzusehen.

Festsetzung nach LWG
Besetzung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 51 a LWG)

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

Table with columns: WA, GRZ, Bauw, WH, GH, R'w,res

Festsetzungen zur Offenlage



Legende: Bestandsangaben (Wohngebäude, Nebengebäude, etc.), Bestandsangaben (Flurstücksnummer, etc.), Bestandsangaben (Abweichende Bauweise, etc.), Bestandsangaben (Baugrenze, etc.), Bestandsangaben (Straßenverkehrsflächen, etc.), Bestandsangaben (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, etc.), Bestandsangaben (Verkehrsberuhigter Bereich, etc.), Bestandsangaben (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, etc.), Bestandsangaben (Garagen, etc.), Bestandsangaben (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, etc.), Bestandsangaben (Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, etc.), Bestandsangaben (Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, etc.), Bestandsangaben (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, etc.), Bestandsangaben (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, etc.), Bestandsangaben (Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, etc.), Bestandsangaben (Geplante Grundstücksgrenzen, etc.), Bestandsangaben (Ergänzung und Änderung nach Offenlage, etc.)

1. ENTWURF: Der Entwurf des Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt. Der Bürgermeister ist...
6. SATZUNGSBESCHLUSS: Nach Prüfung der frageweise vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am...
2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT: Der katastermäßige Bestand am...
7. BEKANNTMACHUNG: Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am...
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (i.V.m. § 13 i.S.m. § 12 BauGB) durch Beschluss des PVA der Stadt Kaarst vom...
8. VERFAHREN & 13 BauGB -ÄNDERUNG NACH OFFENLAGE: Gem. Ratbeschluss vom...
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN: Der PVA der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am...
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am...
kaarst*
* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
Gemarkung: Büttgen Flur: 17
Maßstab 1 : 500
Stand: 18.06.2010

Nachrichtliche Übernahme
Flugverkehr: Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugstecke 05).
Hinweise: Baun- und Vegetationsschutz, Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum, Bodendenkmale, Bodenschutz, Grundwasser, Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser.
Rechtsgrundlagen: BAUGESETZBUCH (BauGB), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVO), BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNRWF), GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW), LANDESWASSERGESETZ (LWG), LANDSCHAFTSGESETZ (LG).
Bebauungsplan Nr. 49 "Lichtenvoorder Straße" Büttgen
kaarst*
* Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
Gemarkung: Büttgen Flur: 17
Maßstab 1 : 500
Stand: 18.06.2010