

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 72, -Kaarst-

Nr.	72
Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO	Erftstraße/ Pestalozzistraße 1990
Rechtskraft	23. 11. 1994

Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO nicht zulässig sind.

1.1.2 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.3 In den mit WA 2 gekennzeichneten Gebieten wird für die Erdgeschosse festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für die Obergeschosse wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO zulässigen Nutzungen und gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

2.1 Ermittlung der Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauGB kann die Grundflächenzahl unter Einrechnung der in Satz 1 mit den Ziffern 1, 2 und 3 genannten Nutzungen bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die nachteiligen Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung auf den Natur-

haushalt durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden:

- a. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen/Kellergarage) sind - soweit sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen (sh. Pkt. 5) überbaut sind - mit einer vegetationsfähigen Bodensubstratschicht zu überdecken und einzugrünen.
- b. 30% der Außenflächen der Gebäude sind je nach Belichtung mit Efeu, Kletterhortensie, Trompetenblume oder Wildem Wein zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel maximal für

BF 1	52,50 m über NN
BF 3	56,50 m über NN
BF 2, 4 - 6 und 8	54,00 m über NN
BF 7	57,00 m über NN
BF 9, 10 und 12	54,00 m über NN
BF 11	57,00 m über NN

betragen.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel maximal für

BF 1	50,00 m über NN
BF 2, 4 - 6 und 8	51,50 m über NN
BF 9, 10 und 12	51,00 m über NN

betragen.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEG) muß im Mittel mindestens 0,80 m und darf im Mittel max. 1,30 m über Oberkante Gelände (OKG) liegen.

Ausnahme:

Im Bereich der Bauflächen BF 7 und BF 8 darf die OKEG der OKG entsprechen.

Als Oberkante der Traufe gilt im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 2 BauMVO)

Überschreitungen der Baulinie im Bereich des Vorgartens sind für offene Treppen und Hauszüge bis zu 3,0 m möglich.

Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der Gartenzone für Balkone und Wintergärten sind bis zu 3,0 m möglich.

/ /

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

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig.

Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen und nach der BauONW notwendigen Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Gemeinschaftstiefgaragen außerhalb der gekennzeichneten Flächen, wenn deren Oberkante min. 30 cm unter natürlicher Geländeoberkante liegt und die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 einen Wert von 0,8 nicht überschreitet.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen nicht zulässig. Terrassen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für unterirdische Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Begrünung der privaten Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm der heimischen Arten, wie Stieleiche, Esche, Vogelkirsche und Winterlinde sowie Bäume II. Ordnung wie Feldahorn, Feldulme, Hainbuche und Vogelbeere zu pflanzen.

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

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind gemäß Schallschutzgutachten folgende erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße der Außenbauteile

— Lärmpegelbereich I: keine besonderen Anforderungen

== Lärmpegelbereich III: erf. $R'w = 35$ dB

=== Lärmpegelbereich IV : erf. $R'w = 40$ dB

einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich IV werden schallgedämpfte Zwangslüftungseinrichtungen vorgeschrieben.