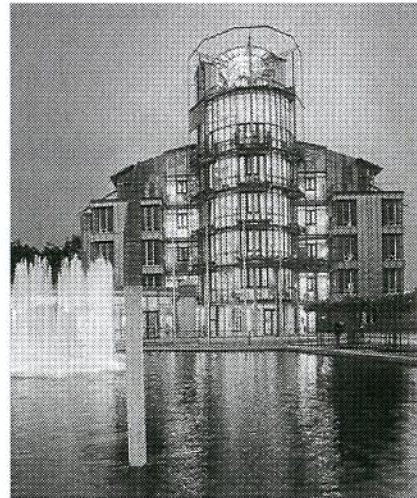


# kaarst\*



## Textliche Festsetzungen

### B-Plan Nr. 92, -Kaarst-

<b>Nr.</b>	92
<b>Bezeichnung/ Lage zugehörige BauNVO</b>	Vep/Starenweg 1990
<b>Rechtskraft</b>	24. 04. 1999

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der Baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA dienen vorwiegend dem Wohnen ( WA - Gebiet, § 4 BauNOV).

### Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.92 "Starenweg" lediglich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl ( GRZ ), der Geschößflächenzahl ( GFZ ) und der Zahl der Vollgeschosse ( Z ) kann verzichtet werden, denn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ( insbesondere zu überbaubaren Grundstücksflächen) verhindern in Verbindung mit der Höhenbegrenzung wirkungsvoll eine übermäßige Baudichte.

Die zulässigen Gebäude müssen zwei Höhenfestsetzungen einhalten: die Traufhöhe ( TH ) und die Firsthöhe ( FH ).

Die zulässige Traufhöhe TH, bei der eine ortstypische 2-geschossige Bebauung als Grundlage dient, wird mit max.WH = 49,00 m über NN festgelegt. Die zulässige Firsthöhe FH, wird mit max.

FH = 52,90 m über NN festgelegt. Grundlage ist eine Dachneigung von ca. 35 ° .

Je Wohnhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. In Ausnahmefällen können zwei Wohneinheiten genehmigt werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umschlossen. Die Bautiefe beträgt demnach max. 12,00 m.

### Carports und Stellplätze

Die Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baufenster oder -linien umschlossenen Baufenster möglich. Bei den Endhäusern sind die Carports und Stellplätze auch auf den sonstigen Grundstücksflächen zulässig.

### Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 9, Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW )

Die Dachflächen erhalten ein Satteldach unter Einhaltung der v.g. Firsthöhe. Die Dachneigung beträgt max. 35°. Dachaufbauten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Die Fassaden der Reihenhäuser sind einheitlich mit einem Wärmedämmputz, fein- bis mittelkörnig auszuführen, oder mit einem Klinkerstein zu verblenden.

### Einfriedungen

Die Einfriedungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der privaten Grundstücke an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen nur mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig. Zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abtrennungen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Gebäudekante aus zulässig.

### Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebot ( § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB )

nähere Angaben ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der dort ausgewiesenen Ausgleichspflanzung.