

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 103 -Kaarst-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

103
Alte Heerstraße – Broicherdorfstraße
1990
04.02.2012

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr.103 „Alte Heerstraße/ Broicherdorfstraße“ - Kaarst -

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)

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

In denen als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Anlagen für Verwaltungen/ Tankstellen/ Gartenbaubetriebe/ Vergnügungsstätten

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

In denen als WR (Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die nach §3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In denen als MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzten Gebieten, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die mit Satteldach festgesetzten Baufenster ist es zulässig, an der Traufseite auf bis zu zwei Dritteln der Trauflänge, die aufgehende Wand bis zu 1,5 m über die festgesetzte Wandhöhe zu erhöhen.

2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

Für alle Grundstücke, für die Einzelhaus („E“) festgesetzt ist, wird die zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 4 BauNVO mit 0,5 festgesetzt.

Für alle Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten, für die Tiefgaragen zulässig sind, ist die Grundflächenzahl nach §19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

2.3. Begrenzung der Garagen und der überdachten Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohnhaus auf maximal 2 begrenzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen – Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V. m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Hauptgartenseite, bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m, für eingeschossige Anbauten wie Terrassenüberdachungen, Glasanbauten oder Wintergärten zulässig, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird. Die Höhe der Anbauten wird auf maximal 3,50 m begrenzt.

In den Obergeschossen ist es zulässig, die Baugrenze zur Hauptgartenseite, bis zu einer Tiefe von 1,5 m für die Errichtung von Balkonen, zu überschreiten, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenze zur Nord- oder Ostseite ist in jedem Fall unzulässig.

5. Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm zulässig, wenn die zulässige GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO eingehalten wird. Nebenanlagen sind z.B. Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräte- und Abstellschuppen und Gewächshäuser. Auf jedem Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

6. 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.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte von Hecken sind ausschließlich Ligusterhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

8. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung eindeutig festgesetzten Fassaden, muss das Schalldämmmaß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile muss $R_{w,res} = 40$ dB betragen.

Es wird empfohlen die Raumlüftung von Schlafräumen oder Kinderzimmern über schallgedämmte Lüftungselemente sicherzustellen, wenn die betroffenen Räume ausschließlich Fenster in den markierten Bereichen vorweisen. Die Schalldämmung der gesamten Außenwand einschließlich Fenster darf durch die Lüftungseinrichtung im geöffneten Zustand nicht unter 40 dB gemindert werden.

9. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.103 „Alte Heerstraße/ Broicherdorfstraße“ - Kaarst - erfolgt durch die Sammelausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr.24 und 28, Flur 22, Gemarkung Kaarst.

10. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

10.1. Allgemeine Vorgaben:

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sind als Dacheindeckung nur unlasierte und nicht glänzende Materialien zulässig. Die Fassadengestaltung ist nur mit Klinker, hellem Putz, Holz oder Holzwerkstoffplatten zulässig.

10.2. Vorgaben zu Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Hecken werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen. Drahtgitterzäune können in diesem Fall, bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m und 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, Innen gesetzt werden.

10.3. Dachgauben/ Dachüberstände/ Dachgestaltung:

Dachgauben auf Satteldächern sind als Flachdachgauben bis zu 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Dachüberstände sind giebelseitig bis maximal 0,4 m und traufseitig bis maximal 0,6 m zulässig.

Dachgauben in Spitzböden sind unzulässig.

Die Dächer der Nebenanlagen und Garagen sind als begrünte Flachdächer oder flach geneigte und begrünte Pultdächer herzustellen.

Dächer von Tiefgaragen sind ebenfalls dauerhaft zu begrünen.