

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Güsten Nr. 5 " Prümer Weg "
(Rechtskraft 02.06.2000)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft 13.05.2005)

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche von 8.705 m² außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf der Parzelle Gemarkung Koslar, Flur 24, Flurstück Nr. 71 festgesetzt.
(s. Anlageplan zur Begründung)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NRW vom 01.01.1996 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 17.10.1994 (GO NRW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2.2 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.
- Im Plangebiet sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

2.4 Lage, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,75 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,25 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade. Dies gilt nicht für die Giebelseiten, die höhere Seite des Pultdaches sowie das oberste Geschoss bei Staffelgeschossen.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.
- Die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück ist so vorzusehen, dass, sofern die Baugrenzen es zulassen, die größere Gebäudeaußenfläche nach Süden ausgerichtet ist und sie somit viel Strahlungsenergie der Sonne aufnehmen kann. Eine Abweichung von mehr als 25° zur Südausrichtung ist nicht zulässig.
- Bei Schrägdächern ist eine nach Süden geneigte Dachfläche vorzusehen, um den eventuellen Einsatz von Sonnenkollektoren optimal zu ermöglichen. Eine Abweichung von mehr als 25° zur Südausrichtung ist nicht zulässig.
- Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 70 cm überschreiten.

2.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Bepflanzung

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die offenen Vegetationsflächen in einer Größe von mind. 3 qm innerhalb des Straßenraumes sind mit folgendem Straßenbaum zu bepflanzen:

Pyrus calleryana `Chanticleer` - Stadtbirne
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

2.5.2 Erhalten von Bäumen

Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 während und nach der Bauzeit zu schützen und zu erhalten.

Bei Abgang sind sie durch Obstbäume oder durch Bäume der Pflanzenliste zu ersetzen. Bei der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mind. 14 - 16 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - haben.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Alle Dachformen außer Flachdach sind zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dachaufbauten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dacheinschnitten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.

3.1.3 Dachneigung

- Bei Doppel- und Reihenhausbebauung wird Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachform und Dachneigung möglich.

3.1.4 Dachdeckung

- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitlich schwarze oder rote Dachziegel zulässig. Bei Einigung der Eigentümer sind auch andere einheitliche Dacheindeckungen zulässig.
- Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.2 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.