

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“, 1. Änderung

(Rechtskraft: 16.01.2009)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet sind die in § 4a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche wird um 20 m² ausschließlich zur Anlage von Terrassen erhöht.

3. Überbaubare Grundstücksflächen. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenze um bis zu 1 m überschreiten.

3.3 Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

3.4 Die größere Gebäudeaußenfläche ist nach Süden auszurichten. Dabei ist eine Abweichung von mehr als 45° zur Südausrichtung nicht zulässig.

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

4.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Hiermit wird je Baugrundstück eine Fläche zur Errichtung eines Rückhalteraums mit einem Mindestvolumen von 4 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Die Lage der Fläche kann auf dem Grundstück frei gewählt werden. Die Leerung des Rückhalteraumes darf nur über eine auf 2 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder durch Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Toiletten und Bädern sowie Hausarbeitsräumen so auszuführen, dass das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res} = 30$ dB für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erreicht wird.
- 6.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass das Gebäude oder einzelne Gebäudeseiten auf Grund Ihrer Lage zur Schallquelle oder auf Grund von Schallschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zum Bahngelände einer geringeren Lärmbelästigung als 56 dB(A) tagsüber und 46 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sind, kann auf den Nachweis verzichtet werden.
- 6.3 Die Verpflichtung zum Nachweis der Schalldämmmaße nach 6.1 und 6.2 wird bis zur fahrplanmäßigen Inbetriebnahme der Strecke ausgesetzt. Der Nachweis ist von den Bauherren innerhalb einer Frist von 6 Monaten auf die erstmalige Veröffentlichung des Fahrplanes aufzustellen.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

7.2 Pflanzlisten:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgäre	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Hanfweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 7.3 Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- 7.4 Auf den Baugrundstücken ist je abgeschlossene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum aus der Artenliste oder ein Obstbaum mindestens als 3 mal verschulter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 16/18 cm (H. 3 x v.m.B. StU 16/18) zu pflanzen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Kleinkronige Sorten der Bäume aus der Artenliste sind zulässig.
- 7.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind mindestens durch einreihige Strauchhecken (Pflanzabstand der Einzelgehölze mindestens 0,75 m) zu erfüllen, durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen. Die Arten sind aus den Pflanzenlisten zu wählen, zusätzlich sind nicht heimische Ziergehölze bis zu 30% der Gehölzanzahl zulässig. Koniferen sind nicht zulässig. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. 2 x v. 100/150.
8. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- 8.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 86,75 m ü.N.N. Dies entspricht rund 10,0 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.2 Die minimale Firsthöhe beträgt 83,75 m ü.N.N. Dies entspricht rund 7,0 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 82,75 m ü.N.N. Dies entspricht rund 6,0 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.4 Die minimale Traufhöhe beträgt 80,25 m ü.N.N. Dies entspricht rund 3,5 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 1.2 Geländeänderungen an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- 1.3 Die Dachneigung wird mit mindestens 25° und höchstens 45° festgesetzt.
- 1.4 Es sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig.
- 1.5 Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.