

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Koslar 19 "Kreisbahnhof II"

(Rechtskraft 25.02.2005)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 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, Hauseingangstreppen 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 45° zur Südausrichtung nicht zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 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 Gebäude-seiten auf Grund Ihrer Lage zur Schallquelle oder auf Grund von Schallschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zum Bahngelände einer geringeren Lärmbelastigung als 56 dB(A) tags-über und 46 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sind, kann auf den Nachweis verzichtet werden.
- 6.3 Die Verpflichtung zum Nachweis der Schalldämmmaße nach 4.1 und 4.2 wird bis zur fahrplan-mäßigen 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 :

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:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffliiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	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 einer der vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten oder mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum aus der Artenliste oder ein Obstbaum mindestens als 3mal verschulter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 16/18 cm (H. 3xv.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 als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzenliste zu ersetzen, durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.
- 7.6 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. 2xv. 100/150.
- 7.7 Die zum Erhalt festgesetzten sowie die neu zu pflanzenden Gehölze entlang der Kreisbahnstraße dürfen in einer Breite von höchstens 3 m für die Grundstückszufahrt und in einer Breite von höchstens 1 m für die Zuwegung unterbrochen werden.
8. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)
- 8.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 85,75 m ü. N. N. Dies entspricht rund 9 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.2 Die minimale Firsthöhe beträgt 84,75 m ü. N. N. Dies entspricht rund 8 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 81,25 m ü. N. N. Dies entspricht rund 4,5 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 38° und höchstens 42° festgesetzt.
- 1.4 Es sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig.
- 1.5 Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.