

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Koslar Nr. 18 „ Kreisbahnhof “

(Rechtskraft 28.11.2003)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 100 cm überschreiten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung / Hochwasserschutz

Bedingt durch die ungünstige hydrogeologische Ausbildung des Untergrundes, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation einzuleiten. Wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit der Kanalisation darf der Befestigungsgrad 44 Prozent des Grundstücks nicht überschreiten. Zum Schutz vor Hochwasser sind auf den Baugrundstücken dezentrale Regenrückhaltungsmaßnahmen (auftriebsichere Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von 4 m<sup>3</sup> vorzusehen. Hiermit ist sicherzustellen, dass das bei Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird.

4. Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind als Rahmenpflanzungen oder Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen: amelanchier lamarckii (Felsenbirne); buddleia davidii (Sommerflieder); cornus mas (Kornelkirsche); cornus sanguinea (Hartriegel); deutzia (Deutzie); euonymus europaea (Pfaffenhütchen); prunus spinosa (Schlehe); pyrachantha coccinea (Feuerdorn); spirea (Spierstrauch); syringa reflexa und vulgare (Flieder), weigela (Weigelia).

Schnitthecken: carpinus betulus (Hainbuche); crataegus monogyna (eingrifflicher Weißdorn); ligustrum vulgare „atrovirens“ (wintergrüner Liguster); fagus sylvatica (Rotbuche).

5. Vorkehrungen zum Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist auf den Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie eine 2 m hohe lärm-schutzwirksame Einfriedung zu errichten. Mit dieser Einfriedung ist sicherzustellen, dass bei Zugbetrieb, die von den Zügen im Allgemeinen Wohngebiet verursachten Geräuschimmissionen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte sind an den Häusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Es sind nur rote und rot-braune Dacheindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckungen dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

Die Grundstücke sind zur Kreisbahnstraße außerhalb der Garagenzufahrten mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen: *amelanchier lamarckii* (Felsenbirne); *buddleia davidii* (Sommerflieder); *cornus mas* (Kornelkirsche); *cornus sanguinea* (Hartriegel); *deutzia* (Deutzie); *euonymus europaea* (Pfaffenhütchen); *prunus spinosa* (Schlehe); *pyrachantha coccinea* (Feuerdorn); *spirea* (Spierstrauch); *syringa reflexa* und *vulgare* (Flieder), *weigela* (Weigelie).

Schnitthecken: *carpinus betulus* (Hainbuche); *crataegus monogyna* (eingrifflicher Weißdorn); *ligustrum vulgare* „atrovirens“ (wintergrüner Liguster); *fagus sylvatica* (Rotbuche).