

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Koslar Nr. 16 „, Schützenkaul “

(Rechtskraft 14.01.1998)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 22.04.1993 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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 in den WA-Gebieten 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 mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Es sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.
- Für die Anlage der Garagen, offenen und Überdachten Stellplätze sowie Garagenzufahrten darf maximal 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

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

- Im Bereich der I-geschossigen Bebauung beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,75 m über der höchsten überbaubaren Stelle des Grundstücks.
- Im Bereich der I-geschossigen Bebauung darf der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand des aufsteigenden Mauerwerkes an der höchsten überbaubaren Stelle des Grundstücks eine Höhe von 4,25 m erreichen. Dies gilt nicht für die Giebelseiten.

- Im Bereich der II-geschossigen Bebauung beträgt die maximale Gebäudehöhe 13,50 m über der höchsten überbaubaren Stelle des Grundstücks.
- Im Bereich der II-geschossigen Bebauung darf der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks an der höchsten überbaubaren Stelle des Grundstücks eine Höhe von 7,00 m erreichen. Dies gilt nicht für die Giebelseiten.
- 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 Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe 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 oxyacantha	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Durchmesser von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

Bäume

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

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Alle Dachformen sind zulässig. Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind zu begrünen oder solar zu nutzen.

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 Reihenhausbauung wird Satteldach mit einer Dachneigung von 40° 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

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 0,90 m Höhe begrenzt.

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.