

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Koslar 15.2 " An der alten Schule "

(Rechtskraft 13.01.2006)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.1.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand des aufsteigenden Mauerwerkes) darf maximal 7,0 m, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade, erreichen.
Dies gilt nicht für die Giebelseiten, die höhere Seite des Pultdaches, sowie das oberste Geschoss bei Staffelgeschossen.

2.1.2 Die Firsthöhe liegt bei maximal 10,0 m, gemessen in der Mitte des Firstes.

2.1.3 Die aufgeführten Maximalhöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Garagen- und Stellplatzzufahrten, private Zuwege und offene Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z. B. Schotterrassen, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o. ä.

3.2 Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.

3.3 Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) festgesetzt. Insbesondere sind:
- auf den Grundstücken gehölzreiche Gärten gem. LPB und Pflanzliste anzulegen.

B Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

1.1 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

- 2.1 Bei traufständigen Gebäuden haben Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster einen Mindestabstand von 1,25 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.2 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkte des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.3 Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Es sind nur schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue und dunkelrote Dachziegel zulässig.