

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Koslar 15.1 "An der alten Schule"

(Rechtskraft 22.12.2001)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise wird für die Bebauung des Flurstücks 397 ein nicht störender Elektrogewerbebetrieb mit einer Servicewerkstatt von maximal 30 m² mit folgenden Tätigkeitsbereichen zugelassen:

- Wartung und Instandsetzung von Haushaltsgeräten
- Tagesnutzung als Ausbildungswerkstatt zu Unterweisungszwecken
- Beinhaltung eines Messgeräteplatzes zur Überprüfung von Elektronikbauteilen
- Instandhaltung betriebseigener Maschinen und Geräte
- Regelung / Nutzung der Werkstatt in unregelmäßigen Intervallen
- Üblicherweise liegt keine Vollzeitnutzung vor

Die Regelarbeitszeit liegt von Montag - Freitag von 7:30 Uhr bis 17.45 Uhr

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 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.1.2 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.

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

2.1.4 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei maximal 0,50 m.

2.1.5 Die Oberkante der baulichen Anlagen und der Bepflanzungen im Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen ab OK öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden. Die aufgeführten Maximalhöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bereich des Bauwuchs möglich. Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

5.2 Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.

5.3 Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) festgesetzt. Insbesondere sind:

- in der Verkehrsfläche 9 Laubbäume gem. LPB und Pflanzliste zu setzen
- 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.

Tabelle A1 aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan: Pflanzliste

Die Empfehlung der nachfolgenden Gehölzlisten richtet sich neben der heimischen Verbreitung nach den Standortansprüchen, insbesondere des Bodentyps.

Empfohlene Gehölzarten für die Bepflanzung von Gärten, Grünflächen, Straßen sowie zur Heckenanlage

Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	
Carpinus betulus	-	Hainbuche	
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel	
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	
Frangula alnus	-	Faulbaum	giftverdächtig
Prunus avium	-	Vogelkirsche	
Quercus robur	-	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)	
Tilia cordata	-	Winterlinde	

Sträucher

Berberis vulgaris*	-	Berberitze	
Carpinus betulus*	-	Hainbuche	
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	
Corylus avellana	-	Haselnuss	
Crataegus laevigata*	-	Rotdorn	
Crataegus monogyna*	-	Weißdorn	
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen	Samen giftig
Ilex aquifolium	-	Stechpalme	giftverdächtig
Ligustrum vulgare*	-	Liguster	giftverdächtig
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt	Früchte mäßig giftig
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche	Früchte giftverdächtig
Prunus spinosa	-	Schlehe	
Rosa canina*	-	Hundsrose	
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	giftverdächtig

* Diese Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet.

Obstgehölze

Alternativ zu den Laubgehölzen können auch bevorzugt regionaltypische Obstsorten des Jülicher Raumes (Apfel, Birne, Pflaume) gepflanzt werden. Darüber hinaus wird auch die Verwendung der Sorten Holzapfel, Mispel, Quitte, Walnuss oder Wildbirne empfohlen.

Pflanzhinweise

- Schnitthecken
Die mit „Stern“ markierten Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet. Für Hecken sind pro laufenden Meter mindestens 4 Pflanzen zu setzen.
- Straßenbäume
Zur Bepflanzung der Straße eignet sich insbesondere die schmalwüchsige Winterlinde *Tilia cordata* „Rancho“.

Für alle Anpflanzungen gilt:

- Dort, wo das Platzangebot begrenzt ist, sollten schmalwüchsige Sorten der angegebenen Arten verwendet werden (z. B. *Sorbus aucuparia* „*Fastigiata*“).
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sollten eingehalten werden (großer Baum 4 m, kleiner Baum 2 m).
- Alle Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern.
- Die gepflanzten Gehölze sind bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.
- Bei Obstbäumen ist einmal jährlich ein Erziehungsschnitt in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.