

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Koslar Nr. 3 „Leisartstraße“

(Rechtskraft 21.06.2000)

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 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 Mischgebiet

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

#### 2.2 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind 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 mindestens 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von diese Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.
- Im Plangebiet sind in der Summe aller Stellplatzanlagen ( Garagen, offene unüberdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten ) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

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

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 102,00 m ü. NN und bezieht sich auf den mit A gekennzeichneten Kanaldeckel mit einer Höhe von 90,80 m ü. NN.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 99,00 m ü. NN und bezieht sich auf den mit A gekennzeichneten Kanaldeckel mit einer Höhe von 90,80 m ü. NN. Dies gilt nicht für die Giebelseiten, die höhere Seite des Pultdaches sowie das oberste Geschoss bei Staffelgeschossen.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.

- 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 auftretenden Teile (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 der privaten Grundstücksfläche sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher 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 10 % 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 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Hainbuchen (Carpinus betulus) als Windschutzhecke zu pflanzen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

### 3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

#### 3.1 Äußere Gestaltung

##### 3.1.1 Dachform

- Alle Dachformen sind zulässig. Flachdächer ( Dachneigung  $0^\circ$  -  $10^\circ$  ) sind zu begrünen oder solar zu nutzen.

#### 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 6,00 m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 0,90 m Höhe begrenzt.

### 4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.