

Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Koslar Nr. 1
" Gemeindedriesch "
(Rechtskraft 25.04.1998)

2. Änderung
(Rechtskraft 16.07.2004)

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch vom 24.04.1993 (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)

- Das Plangebiet ist als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.
Im Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- Die mit einer GRZ von 0,5 zulässigen Bereiche dürfen in Abweichung von § 19 Abs. 4 die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 % v. H. überschreiten.

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

- Im WA 1-Gebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Grundstück zulässig.

2.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Im WA 1-Gebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.
- Im WA 1-Gebiet sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte 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)

- Im WA 1-Gebiet beträgt die maximale Traufhöhe 4,20 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Im WA 1-Gebiet bildet der Traufpunkt sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.

2.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.
- Die öffentlichen Stellflächen sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene vier Stellplätze zu begrünen.
- Die Grenzen von privaten Grünflächen zu öffentlichen Flächen werden in geeigneten Bereichen mit Hecken mit einer Maximalhöhe von 0,9 m bepflanzt um das Wohngebiet zu begrünen und zu strukturieren, außerdem wird mit dieser Maßnahme ein einheitliche Ortsbild geschaffen.
- Für Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen werden ausschließlich einheimische und landschaftsgerechte Pflanzenarten verwendet (Pflanzenliste s. Anhang im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).
- Die Stellflächen, Zugänge und Einfahrten müssen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Dachformen

- Im WA 1-Gebiet sind die Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen in Form, Material und Neigung des Hauptdaches zu errichten.
- Im WA 1-Gebiet sind Flachdächer (Dachneigung 0 – 10 Grad) bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

3.2 Dachneigungen

- Die Dachneigungen können zwischen 30 und 45 Grad variieren.
- Im WA 1-Gebiet wird bei Doppelhausbebauung die Dachneigung auf 40 Grad festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachneigung möglich..

3.3 Dachdeckung

- Im WA 1-Gebiet sind bei Doppelhäusern 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..

3.4 Einfriedungen

- gestrichen mit 2. Änderung