



## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Jülich-Koslar Nr. 26 „Alte Schule Koslar“  
(Rechtskraft 20.11.2015)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### 1.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den Wohngrundstücken sind gehölzreiche Gärten anzulegen. Pro Wohngrundstück ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Außerdem sind die Gartengrenzen mit mindestens 0,75 m breiten und 1,25 m hohen Hecken gesäumt. Alternativ können Gebüschgruppen gleicher Flächenausdehnung (mindestens 30 % der Gartenfläche) gepflanzt werden. Artenwahl und Qualität richten sich nach der Pflanzliste im Anhang.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- Die vorgeschriebene Dachform ist das Sattel-/ Pult- oder Walmdach.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Es sind nur schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue und dunkelrote Dacheindeckungen zulässig.  
Für die Dacheindeckung dürfen keine glasierten oder mit Glasanteilen versehenen Materialien verwendet werden.  
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 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.

## Anhang: Pflanzliste

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

Empfohlene Gehölzarten für die Bepflanzung der Wohngrundstücke:

### Bäume

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

### Sträucher

Berberis vulgaris	-	Berberitze*	
Carpinus betulus	-	Hainbuche*	
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel	
Crataegus monogyna	-	Weißdorn*	
Crataegus laevigata	-	Rotdorn*	
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*	
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster	
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	(giftverdächtig)

### 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 „\*“ markierten Straucharten sind für die Anlage von Schnitthecken besonders geeignet. Für Hecken sind pro laufenden Meter mindestens 4 Pflanzen zu setzen.

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 Abstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten (Nachbarrechtsgesetz - NachbG NRW).
- 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.