TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Würselen
Bereich: Scherberger Straße

Rechtsgrundlagen sind das BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253)[geänd. d. Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG. v. 23.11.1994 (BGBL. I S. 3486)] die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) [geänd. d. Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)] das BauGB-MaßnahmenG i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBL. I S. 622)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störene Handwerksbetriebe.
- Gem. § 9(1) Nr. 6 BauGB sind in dem mit WA/2Wo gekennzeichneten Bereich max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 16 Abs. 2 ff BauNVO wird für die Grundflächenzahl (GRZ) ein Höchtmaß von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II zwingend festgesetzt.

3. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im WA/2Wo

3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
I. in den überbaubaren Flächen oder
II. in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze liegen.

3.2 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA/2Wo

4.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten), mit Ausnahme von Garagenzufahrten entsprechend Pkt. 3, untergeordnete Nebananlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach BauNVO oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30,0cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Höhenlage und First- / Traufhöhen der baulichen Anlagen im WA/2Wo

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudeoberkanten, First- und Traufhöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf N.N.

5.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf eine Höhe von 0,50m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.3 Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes) wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,40m bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.
Der Bezugspunkt (Ziffer 5.2 / 5.3) ist der ind der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Auf jedem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (zulässige Arten siehe Anlage 2).

6.2 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Hecken sind gem. Anlage 2 anzupflanzen.

6.3 Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellpläten sowie öffentlichen Parkstreifen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist für je 4 Stellplätze / bzw. Parkplätze mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum in direkter zuordnung zu den Stellplätzen / bzw. Parkplätzen zu Pflanzen (zulässige Arten siehe Anlage 2).

6.4 Auf dem geplanten Spielplatzgelände sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen (zulässige Arten siehe Anlage 2).

6.5 Alle festgesetzten Pflanzungen sind zu Pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Würselen
Bereich: Scherberger Straße

Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW vom 07.03.1995, werden folgende örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 der Stadt Würselen aufgenommen:

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen des Vorgartenbereiches (Die mit"A" gekennzeichneten Flächen) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

1.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 0,30m in massiver Bauart errichtet werden. Darüber hinaus sind an den hinteren Grenzen nur Zäune aus Draht oder Holzgeflecht bis zu einer gesamthöhe von 1,80m zulässig.

1.3 Auf den Grenzen im Hinteren Gartenbereich sind Mauern, Zäune und Holzwände bis zu einer Tiefe von 3,00m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,00m nicht überschreiten (gemessen vom tiefstliegenden Grundstücks- Terassenbereich).

2.0 Garagen, Stellplätze und Zuwegung

2.1 Stellplätze dürfen als Carports überdacht werden. Auf den für Garagen festgesetzten Flächen sind auch offene Stellplätze oder Carports zulässig.

2.2 Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

2.3 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2.4 Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung von max. 6,00m Breite zulässig.

3.0 Dächer, Dachneigung

3.1 Die Neigung der Dächer darf 35 Grad nicht überschreiten.

3.2 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3.3 Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

3.4 Drempel sind nicht zulässig.

3.5 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die max. Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3,00m. Eine Pfannendeckung ist vorgeschrieben.

3.6 Giebelaufbauten mit mindestens 2,00m und höchstens 3,00m Breite sowie einer Dachneigung zwischen 45° und 60° und einer Drempelhöhe von 1,00m (gemessen ab oberkante Traufhöhe) sind Zulässig. Die Firsthöhe darf dabei die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Zur Eindeckung können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.

3.7 Für eingeschossige Nebenanlagen, Anbauten sowie Garagen und Carports sind Flachdächer vorgeschrieben. Dachbegrünungen sind zulässig.

4.0 Fassaden

4.1 Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind die Fassaden in Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten.

4.2 Fassadenmaterialien sind hinsichtlich ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen.

4.3 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Außenwänden der Gebäude unzulässig. Anlagen die der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen bleiben hiervon unberührt.

5.0 Sonstige gestalterische Festsetzungen

5.1 Müllbehälter sind so anzuordnen, daß sie vin der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

5.2 Aufstellplätze für Wertstoff- Sammelcontainer sind zu den Baugrundstücken hin mit einem 1,80m bis 2,00m hohen Sichtschutz (Pflanzungen, Palisaden etc.) zu versehen.

Anlage 2

Pflanzungsvorschriften zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Würselen (Bereich: Scherberger Straße)

1. Baumarten

1.1 Laubbaum

Laubbäume - müssen Hochstämme 3 oder 4 mal verpflanzt werden, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x camea	Blutkastanie
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Weißbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Paul's scarlet	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Sorbus aucuparia var edulus	Eßbare Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Obstbaum

Obstbäume - müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3 mal verpflanzt werden, mit Drahtballen und Stammumfang von 12 - 14 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein

Birne	Kirsche
Apfel	Pflaume etc.

2. Heckenarten

Hecken - müssen mit 2 mal verpflanzten Heckenpflanzen (Pflanzgröße 100 - 125 cm) , mit einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro lfdm. angelegt werden.

Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Pyracanthasoleil	Feuerdorn
Taxus baccata	Eibe

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

3.1 Straucharten

Sträucher - 2 mal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 60 - 100 cm bzw. Heister 2 mal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm.

3.11 Kleinsträucher

Cornus sanguineum	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubrifolia	Weinrose
Viburnum opulus	Schneeball

3.12 Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fragus silvatica	Buche
Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe