Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zum Bebauungsplan Nr. 104 a

der Stadt Würselen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18.08.1976) (BGBl. I. S. 2257) in der ab 01.08.1979 geltenden Fassung (BGBl. I. S. 949), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV NW S. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15.07.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Dachneigungen, Firstrichtungen, Drempel und Dachgauben

Für die noch mögliche Bebauung im Bereich der Baulücken an der Krottstraße ist die Dachneigung, Firstrichtung sowie die Errichtung von Drempeln und Dachgauben in Anpassung an die jeweilige vorhandene Bebauung möglich und auszuführen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoss - Fußboden der baulichen Anlagen darf höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die baulichen Anlagen sind entsprechend § 14 Abs. 2 der Bauordnung NW mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Bau- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sind für die Außenwände nicht zulässig.

4. Einschränkungen und Zulässigkeit von Garagen

4.1 Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen überbaubaren Flächen bzw. in den Bauwichen zulässig. Garagen können nur dann zugelassen werden, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein ausreichender Platz von mindestens 5 m Länge auf dem Baugrundstück vorhanden ist.

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

4.2 Abweichend von den geneigten Dachflächen der Wohnbebauung sind für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Dachneigungen von 0 - 5° zulässig.

5. Einfriedigungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Baugrundstücke sind in massiver Bauart nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 2 m aus Holz- und Drahtgeflecht.

6. Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne - soweit diese nicht land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen, gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Würselen vom 18.01.1979.

Für den Bereich entlang der Grundstücke Krottstraße und Straße Drischfeld zu den Flächen für Sport- und Trainingseinrichtungen ist in einer Breite von 5 m eine Schutzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und unversehrt zu erhalten.

Dateiname: BP104a\Textl.Fest.

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de