TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106
"ZENTRUM" DER STADT WÜRSELEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird in seinem östlichen und mittleren Teil als Kerngebiet (MK) und in seinem westlichen Teil als Mischgebiet (MI) und in einem Teilbereich als MK ausgewiesen.
Die Mittelzone ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgelegt, für den Bau eines neuen Rathauses und eines Bürgerzentrums.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

a) durch Geschoßzahlen (als Höchstgrenze);

b) durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ).

III. BAUWEISE

Für das Gebiet wird neben der geschlossenen Bauweise in einem Teilbereich die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenzen setzen die überbaubaren Flächen fest. Nicht überbaubare Flächen sind entsprechend kenntlich gemacht.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1) Gemäß BauNVO § 7 (3) 2 sind im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise Wohnungen oberhalb des EG zulässig. Dies betrifft die Bereiche 'A', 'B', 'C'. Für den Bereich 'D' sind Wohnungen auch für das Erdgeschoß zugelassen.

2) Gemäß BauNVO § 17 (5) kann im Kerngebiet als Ausnahme ein ausgebautes Dachgeschoß oder ein um mindestens 3 m zurückgesetztes Staffelgeschoß als weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl und ein Drempel von höchsten 0,50 m nicht überschritten werden.

3) Gemäß BauNVO § 21a (2) können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzugerechnet werden.

4) Gemäß BauNVO § 21 a (5) können auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 64 Abs. 2 BauONW, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage) erhöht werden.

5) Die im Plan eingetragene Dachneigung ist mit einer Toleranz von 2° einzuhalten (§ 4 der 1. DVO zum BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (SGV NW 231) in Verbindung mit § 103 Abs. 1 BauO NW).

6) Die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichnten Bäume sind nach BBauG § 9 (1) 16 sowohl vor, wie auch während und nach der Bauzeit ausreichend vor Beschädigung und Vernichtung zu schützen.

7) Die im Bebauungsplan dargestellten Gartenhofmauern an den ein- und zweigeschossigen Häusern im MI-Gebiet sind so hoch zu führen, daß der Innenhof von den angrenzenden Wege- und Straßenflächen aus nicht eingesehen werden kann.
Wird der Baukörper der Häuser abweichend von dem im Plan eingetragenen Baukörper angeordnet, so ist die Ummauerung des Gartenhofes der Planidee entsprechend auszuführen.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gartenhofmauer ist ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Tiefe anzulegen und zu bepflanzen.

8) Die Sockelhöhe ist mit höchstens 50 cm über O.K. Randeinfassung der Straße festgesetzt.

9) Für die straßenbegleitende Bebauung wird als Dachform das Satteldach (ortsüblich) oder eine dem Satteldach ähnliche Form (z.B. versetzte Pultdächer) vorgeschrieben.

In den rückwärtig gelegenen eingeschossigen Teilen des MK-Gebietes sind aus Gründen der besseren Belichtung der Obergeschosse nur Flachdächer zulässig. Als Ausnahmen können Sheddächer zugelassen werden, wenn dadurch die Belichtung der Obergeschosse nicht beeinträchtigt wird.