Stadt W ü r s e l e n
A 61 - 61.25.10/106.5 - Schm./Mau.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 106 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH RATHAUSSTR./KLOSTERSTR./NEUHAUSER STR.)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) mit letzter Änderung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und die Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 490, ber. S. 532), zuletzt geändert am 18.12.1984 (GV NW S. 803).

I. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 werden für den Bereich der 5. Änderung ersetzt durch folgende Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI²)

Von den gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Garagen und Stellplätze

1.2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI² nur zulässig, soweit sie die Zahl von zwei Einheiten je Baugrundstück nicht überschreiten, innerhalb der Baugrenzen oder in den Bauwichen liegen sowie die Flucht der rückwärtigen gartenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.
Im übrigen sind Garagen und Stellplätze nur noch in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.2 Vor Garagen im MI² ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
Garagen im Kellergeschoß sind im MI² nicht zulässig.

1.2.3 Im MI[1] und MK sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur bis 30 m³ umbauten Raum zulässig.
Dies gilt nicht für unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen sowie für Wintergärten und überdachte Freisitze.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf im MI[2] die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) im Mittel die Höhe von 0,5 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im MI[2] die Traufhöhe mit max. 6 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschliessungsanlage), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

II. Gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 106, 5. Änderung übernommen:

1. Dachformen/Neigung

1.1 Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Hauptgebäude sind grundsätzlich mit Satteldach zu versehen und gemäß der festgelegten Firstrichtung auszurichten. Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Giebelaufbauten mit einer max. Breite von 3 m, einer Dachneigung von 45 - 60 Grad, wobei die Firsthöhe die des Hauptfirstes nicht überschreiten darf.

1.2 Die Dachneigung kann zwischen 25 und 30 Grad gewählt werden.

1.3 Die Dächer der Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise im MI² gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material, Farbe) einheitlich auszubilden.

1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen auf den Baugrundstücken sind Flachdächer zulässig, wenn sie eine Kieseindeckung tragen oder begrünt werden.
Eine andere Dachausbildung kann zugelassen werden, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt wird.

1.5 Für die geplante Garagenanlage im Bereich des Plangebietes sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

2. <u>Einfriedungen</u>

2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich des MI²-Gebietes sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich wird der Bereich verstanden, der als unbebaute Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. der gedachten Verlängerung von deren Straßenfront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen reicht.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30 cm in massiver Bauart errichtet werden.
Darüber hinaus sind Hecken, Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3. <u>Gestaltung der baulichen Anlagen</u>

3.1 Die Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinkern) zu verblenden und die Dächer mit Dachpfannen einzudecken.

Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sowie glasierte Spaltplatten sind an den Außenwänden nicht zulässig.

gehört zur Verfügung
vom 25.1.99
Az. 35.2.12-1311-2074 90
Der Regierungspräsident
Im Auftrag