Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
Az.: 61.25.10/117 A 1.Ä

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 117A 1. Änderung der Stadt Würselen Bereich Würselen-Scherberg - Schloßstraße

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01. 1990 (BGBl. I. S. 132) und die Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117A vom 14.12.1984 werden aufgehoben und ersetzt durch die nachfolgend aufgeführten als Bestandteil der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes:

1. Dachneigungen, Firstrichtungen, Drempel und Dachgauben

1.1 Die Gebäude sind zu den Erschließungsstraßen bzw. zur westlichen und nördlichen Bebauungsplangrenze (Grenze zum Landschaftsschutzgebiet) traufständig zu errichten. Dachneigungen und Firstrichtungen sind dem B-Plan zu entnehmen.

1.2 Eingeschossige Bauweise
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes von Oberkante Fertigboden Dachgeschoß bis Oberkante Dachhaut.
Dachgauben sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der darunterliegenden Gebäudefront.

1.3 Zwei- und mehrgeschossige Bauweise
Bei diesen Gebäuden sind Drempel und Dachgauben nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden der baulichen Anlage darf max. 0,5 m über Straßenkrone der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2.2 Die Traufhöhen der Gebäudefronten zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes dürfen max. 3,5 m über gewachsenem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte, betragen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Bauliche Anlagen innerhalb einer überbaubaren Fläche (z.B. eine Hausgruppe) sind in ihrer äußeren Gestaltung, in Material, Farbe und Dachneigung, aufeinander abzustimmen und anzupassen.

3.2 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sowie glasierte Spaltklinker und -platten sind an den Außenwänden nicht zulässig.

4. Zulässigkeit und Einschränkungen von Garagen und Carports

4.1 Garagen und Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen, den überbaubaren Flächen bzw. den Bauwichen zulässig.

4.2 Wenn der seitliche Abstand eines Gebäudes zu einer Verkehrsfläche gelegen ist, sind in Abweichung von den Festsetzungen zu 4.1 Garagen und Carports nur dann zulässig, wenn von diesen aus ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m bis zur Verkehrsfläche eingehalten wird.

4.3 Abweichend von den im B-Plan festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise Dachneigungen von 0 - 5° zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Im Vorgartenbereich an den Grenzen der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Gebäudefront sind, ausgenommen Rasenkantsteine o.ä., Einfriedungen nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen können bis zu einer Höhe von 0,3 m in massiver Bauart errichtet werden, darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m, z.B. aus Drahtgeflecht bestehend.

5.3 Abweichend von der Festsetzung in 5.2 können an Grundstücksgrenzen von Bauwichen und Gartenbereichen die zu Verkehrsflächen hin gelegen sind, geschlossene Einfriedungen in einer Höhe von max. 1,8 m, gemessen über Straßenkrone, errichtet werden (z.B. Holzgeflecht).

Diese geschlossenen Einfriedungen sind in max. 1/3 der entsprechenden Zaunlänge und Grundstücksseite entlang der Grundstücksgrenze zulässig. In den verbleibenden Bereichen müssen die Zaunelemente um mind. 0,75 m von der Verkehrsflächengrenze zurückversetzt werden und die Zwischenräume mit Pflanzungen begrünt werden.

In Ausnahmefällen können solche geschlossenen Einfriedungen in massiver Bauart, z.B. als Mauern, zugelassen werden. Diese sind jedoch in Material, Farbe, den zugewandten Gebäuden anzupassen und zu gestalten.

5.4 Die Zulässigkeit von Hecken bleibt, außer in Vorgartenbereichen, unberührt.

6. Gestaltung von straßenbegleitenden Böschungen

6.1 Der Böschungsfuß ist max. bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen über Straßenkrone, in massiver Ausführung zulässig. Die Materialwahl und Farbe ist auf das Obermaterial der Erschließungsfläche abzustimmen. Darüber hinaus sind die Böschungen so anzulegen und zu gestalten, daß eine Begrünung und Bepflanzung erfolgen und erhalten werden kann.

Sofern in diesen Bereichen Zäune und Einfriedungen errichtet werden sollen, sind diese auf den Böschungskronen anzuordnen (entspr. Pkt. 5.3).

7. Baumbestand und Bepflanzungen

7.1 Zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen vom 24.03.1988.

7.2 In den im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen und nördlichen Grenze zum Landschaftsschutzgebiet hin ist eine dreireihige Feldgehölzpflanzung mit Sträuchern der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen.

P f l a n z l i s t e

als Anlage zu den textl. Festsetzungen
des Bebauungsplanes 117A der Stadt Würselen

I. Vorbemerkung:

Für die einzelnen Pflanzstellen werden zwei Pflanzen zur Auswahl angegeben. Die erste aufgeführte gehört zum Standortpflanzschema.

Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Größenangaben sind Mindestmaße.

Die Lieferung und Arbeiten müssen auf der Grundlage der DIN 18915 - Bodenbearbeitung - und DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten - erfolgen.

II. Aufstellung:

Reihe A (außen)

1	Feldahorn	Acer campestre 2xv. o.B. 80/100
	Hainbuche	Carpinus betulus 2xv. o.B. 80/100
2	Haselnuß	Corylus avellana 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Hainbuche	Carpinus betulus 2xv. o.B. 80/100
3	Haselnuß	Corylus avellana 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Weißdorn	Crataegus monogyna 2xv. Sträucher o.B. 60/100
4	Buche	Fagus silvatica 2xv. Heister o.B. 175/200
	Esche	Fraximus excelsior 2xv. Heister o.B. 200/250
5	Weißdorn	Crataegus monogyna 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Schlehe	Prunus spinosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80
6	Vogelkirsche	Prunus avium Heister o.B. 200/250
	Eßkastanie	Castanea sativa 2xv. Heister o.B. 200/250

Reihe B (Mitte)

1	Buche	Fagus silvatica 2xv. Heister o.B. 175/200
	Esche	Fraxinus excelsior 2xv. Heister o.B. 200/250
2	Weißdorn	Crataegus monogyna 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Hainbuche	Carpinus betulus 2xv. o.B. 80/100
3	Holunder	Sambucus nigra 2xv. Sträucher o.B. 100/150
	Hainbuche	Carpinus betulus 2xv. o.B. 80/100
4	Eberesche	Sorbus aucuparia 2xv. Heister o.B. 200/250
	Espe	Populus trenula 2xv. Heister o.B. 200/250
5	Hartriegel	Cornus sanguinea 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Liguster	Ligustrum vulgare Atrovirens 2xv. Sträucher o.B. 5 - 7 Triebe 60/100
6	Weißdorn	Crataegus monogyna 2xv. Sträucher 60/100
	Feldahorn	Acer campestre 2xv. o.B. 80/100

Reihe C (innen)

1	Hülse (Stechpalme)	Ilex aquifolium 2xv. Büsche m.B. 60/80
	Eibe	Taxus baccata 2xv. m.B. 60/80
2	Hülse	Ilex aquifolium 2xv. Büsche m.B. 60/80
	Eibe	Taxus baccata 2xv. m.B. 60/80
3	Kornelkirsche	Cornus mas 2xv. Sträucher o.B. 60/80
	Felsenbirne	Amelanchier canadensis 2xv. Sträucher o.B. 60/80
4	Hundsrose	Rosa canina 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Apfelrose	Rosa rugosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80
5	Hundsrose	Rosa canina 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Apfelrose	Rosa rugosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80
6	Hartriegel	Cornus sanguinea 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Liguster	Ligustrum vulgare Atrovirens 2xv. Sträucher o.B. 5 - 7 Triebe 60/100
7	Schneeball	Viburnum opulus 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Schlehe	Prunus spinosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80
8	Schneeball	Viburnum opulus 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Schlehe	Prunus spinosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80
9	Weinrose	Rosa rubiginosa 2xv. Sträucher o.B. 60/100
	Apfelrose	Rosa rugosa 2xv. Sträucher o.B. 60/80