Textliche Festsetzungen zum Babauungsplan Nr. 119

der Stadt Würselen

Der Bereich wird begrenzt:

von der Morsbacher Straße, Teutstraße, Rudolfstraße und Franzstraße.

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BbauG) vom 23. Juni 1960, Fassung vom 18. August 1976 (BGBL. I. S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970 (GV.NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBL. I. S. 1763) werden folgende texliche Festsetzungen erlassen:

Dachneigungen, Drempel, Dachgauben

1. In Besonderem Wohngebiet:

   a) Im Bereich der straßenseitigen überbaubaren Fläche entlang der Rudolfstraße wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Drempel und Dachgauben sind erlaubt.
   b) Im Bereich der rückwärtigen überbaubaren Fläche entlang der Rudolfstraße wird eine Dachneigung von 0° - 20° festgesetzt. Drempel und Dachgauben sind nicht zulässig.

2. Im Mischgebiet:

   Neu zu errichtende Bauten haben sich in Dachneigung + Dachform der bereits vorhandenen Gebäude entlang der Morsbacher Straße anzupassen.

Zulässigkeit von Garagen

Garagen können nur dann zugelassen werden, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein ausreichender Platz von 5,0m Länge auf dem Baugrundstück vorhanden ist, auf dem ein Kraftfahrzeug so abgestellt werden kann, dass bei der Bedienung des Garagentores das Kraftfahrzeug keine Verkehrsfläche beanspruchen muß.

Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Spriegelzäune zulässig in einer Höhe bis max. 0,80m. §11 BauO NW und die zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei neu zu errichtenden Bauten darf die Oberkante des Erdgeschoßbodens höchstens 0,50m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht. Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, darf aus entwässerungstechnischen Erfordernissen ausnahmsweise die Oberkante Erdgeschßfußboden höchstens 0,60m über der Straßenkrone liegen.