Stadt Würselen
FB3.2 -61.25.10/ 119 1.Ä.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119
der Stadt Würselen
(Bereich Morsbacher Straße / Franzstraße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27,08,1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23,01,1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Garagen und Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 Bau NVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den mit St, GA bzw. TGA gekennzeichneten Flächen liegen.

2. Nebenanlagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Grundstücken untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
Ausgenommen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschossfußbodens darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.2. Der Bezugspunkt für 3.1 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück zugehörenden Erschließungsstraße. Dabei ist die entsprechende Höhenlage der Erschließungsstraße maßgebend, der der Haupteingang des jeweiligen Gebäudes zugeordnet ist.

4. Bindungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Die im Bebauungplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauernd zu pflegen und entsprechend ihrem Charakter zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe von zu erhaltenden Bäumen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 1,5 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

4.2 Nichtüberbaubare Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen, dabei muß eine min. 0,2m starke durchwurzelbare Fläche hergestellt werden. Ausnahmsweise kann statt Begrünung den im Erdgeschoss liegenden Wohnungen je eine Terrasse zugeordnet werden. Die Terrassengröße darf 16 m² nicht überschreiten.

5. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den bebaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1a) BauGB

Allen bebaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan ist die 1.250 m² große Teilfläche Nr. 8 gemäß Lageplan (Anlage zur Begründung) zugeordnet. Die Fläche liegt im Flurstück 1, Flur 28 der Gemarkung Bardenberg und ist gem. Punkt 6 zu bepflanzen.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich.

Als Ausgleichsfläche ist gem. § 9 (1a) und (1) Nr. 20 BauGB die 1.250 m² große Teilfläche Nr. 8 gem. Lageplan (Anlage zur Begründung) aus dem Flurstück 1, Flur 28 der Gemarkung Bardenberg, entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg der Stadt Würselen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan Nr. 119 1. (vereinf.) Änderung der Stadt Würselen
für den Bereich Morsbacher Straße / Franzstraße

Gemäß § 86 Abs. 4 Bau O NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 119, 1. Änderung, aufgenommen.

1. Dächer

1.1 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteile (z. B. Erker, Giebel, Gauben, Attiken, Ballustraden usw.) mit Ausnahme von Schornsteinen. Die max. Breite eines Dachaufbaues beträgt 3,o m.
Die max. Höhe senkrechter Seitenwände von Dachaufbauten beträgt 1,5 m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Dachaufbaues.
Die Oberkante des Dachaufbaues darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

1.2 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Dachaufbauten, Einschnitte und stehende Fenster zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

1.3 Eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen sind mit geneigten Dächern, Dachneigung min. 20°, oder mit begrünten Flachdächern zu decken.

2. Einfriedungen

Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5.0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück bzw. Gebäude eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von max. 6,0 m zulässig.