TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12o DER STADT W Ü R S E L E N

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.o8.1976 (BGBl. I S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.197o (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen.

1. Dachneigung, Drempel, Dachgauben

1.1 eingeschossige Gebäude

Dachneigung 3o° - 45°, Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von o,6o m, Dachgauben sind zulässig

1.2 zwei- und mehrgeschossige Gebäude

Dachneigung 25° - 3o°, Drempel und Dachgauben sind nicht zulässig

1.3 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch Dachneigungen von o° - 5° zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoß Fußboden der baulichen Anlagen darf höchstens o,5o m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Die baulichen Anlagen sind entsprechend § 14 Abs. 2 der BauO NW mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Bau- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Bauliche Anlagen innerhalb einer Bauzone sind in ihrer äußeren Gestaltung in Material, Farbe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

3.3 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden nicht zulässig.

4. Einschränkungen, Zulässigkeit von Garagen

4.1 Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Bauzonen bzw. in den Bauwichen zulässig. Garagen können nur dann zugelassen werden, wenn zwischen der Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz von mind. 5,o m 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.

4.2 Die Dächer der Tiefgaragen bzw. der Garagen, die teilweise unter der Geländeoberfläche liegen, müssen begrünt werden.

4.3 Wenn der seitliche Bauwich zu einer Verkehrsfläche gelegen ist und nur eine Breite von 3,oo m hat, sind Garagen dort nicht zulässig.

5. Einfriedigungen entspr. § 11 BauO NW

5.1 An den Grenzen zur Verkehrsfläche und an den seitlichen Begrenzungen im Vorgartenbereich an der inneren Erschließung des Plangebietes sind außer Rasenkantensteinen keine anderen Einfriedigungen zulässig.

5.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen an Grenzen der Baugrundstücke können bis zu einer Höhe von o,3o m in massiver Bauart errichtet werden. Darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 1,8o m aus Holz oder Maschendraht bestehen.

Die Zulässigkeit von Hecken bleibt unberührt.

6. Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne - soweit diese nicht land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen - gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Würselen vom 18.o1.1979

7. Schachtsicherungsmaßnahmen

7.1 Zur Sicherung der im Planbereich vorhandenen Schachtanlage ist im Abstand von 3,o m ab Außenkante Schachtmauerwerk keine Bebauung zulässig. Diese Fläche kann im Straßenbereich liegen, sollte jedoch so gestaltet werden, daß zur Durchführung von Schachtfüllstandskontrollen, evtl. Nachfüllarbeiten usw. ein Zugang bzw. Zufahrt für Lkw möglich ist.

7.2 In einem weiteren Bereich von 2o.o m gemessen ab Außenkante Schachtmauerwerk ist höchstens eine 2-geschossige Bebauung mit einer max. Bodenpressung von 2,5 kp/mm² zulässig.