Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/124 A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 124A der Stadt Würselen
(Bereich Lessingstraße/Grüner Weg)

(entsprechend Satzungsbeschluss des Rates vom 07. 10. 2003)

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. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem mit WR/2W gekennzeichneten Bereich des WR max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Garagen und Stellplätze im WR

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen liegen.

2.2 In den mit “A” gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) ist max. 1 Stellplatz pro Grundstück zulässig.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.2.

3.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WR/2W sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 4,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

4.3 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10,00 m festgesetzt.

4.4 Der Bezugspunkt für 4.1 - 4.3 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind. Das Höhenniveau der Straßenbegrenzungslinie liegt auf der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße.

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

5.1 Bäume

Auf jedem zu bebauenden Grundstück ist mind. ein Baum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Obstbäume aus der Pflanzliste gemäß Anlage 1 Nr.3, 3 - 4 x verpflanzt und einem Stammumfang 16-18cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

5.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

5.21 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind mit Sträuchern der Pflanzliste Nr. 4, Anlage 1 und Bäumen der Pflanzliste Nr.2 Anlage 1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind 2 x verpflanzte Sträucher, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm in einer Dichte von 0,5 Stück pro qm zu setzen. Die Bäume sind 3 - 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzvorschrift gilt nicht für das Retentionsbecken und die dazugehörige Pumpstation. Das Retentionsbecken ist naturnah zu gestalten.

5.22 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung innerhalb der Baugebiete sind mit einer Reihe Sträuchern der Pflanzliste Nr. 4, Anlage 1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind 2 x verpflanzte Sträucher, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm in einer Dichte von 1 Stück pro 2m zu setzen. Die Reihe ist in 4 m Abstand zur Feldflur zur errichten. In den 4 m ist Kräuterrasen einzusäen.

5.3 Sonstige Baumpflanzungen

5.31 Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 5 Einzelbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es müssen Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang der Sortierung 18 - 20 cm gepflanzt werden.

5.32 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Grünanlage“ und „Kinderspielplatz“ Parz. 182, 368, 369 sind 10 Bäume der Pflanzliste Nr.1 Anlage 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Bäume sind 3 - 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 124 A DER STADT WÜRSELEN BEREICH: LESSINGSTRAßE/GRÜNER WEG

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 124 A als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragende Bauteile (z. B. Erker, Giebel, Gauben, Attiken, Ballustraden etc.) mit Ausnahme von Schornsteinen. Die maximale Breite eines Dachaufbaus als Giebel beträgt 3 m. Die maximale Höhe senkrechter Seitenwände von Dachaufbauten beträgt 1,50 m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus. Die Oberkante des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

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

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

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit “A” gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Aus-nahme von Rasenkantensteinen oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

3.1 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsflä-che einzuhalten.

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

ANLAGE 1
ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 124 A DER STADT WÜRSELEN BEREICH: LESSINGSTRAßE/GRÜNER WEG

Pflanzliste:

1. Bäume I. Ordnung:

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss

2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Erle
Prunus avium	-	Vogelkirsche

3. Obstbäume:

3.1 Apfel-Hochstämme:

- Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinisches Seidenhemdchen
- Rheinischer Winterrambour
- Eiserapfel
- Breitauge
- Graue Herbstrenette (Gute Graue)
- Jakob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Rote Sternrenette

3.2 Birnen-Hochstämme:

- Münsterbirne
- Gellerts Butterbirne
- Claps Liebling
- Köstliche von Charneu
- Williams Christ

3.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme:
- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

3.4 Kirschen-Hochstämme:
sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

4. Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Coryllus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euyonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Salix spec.	-	div. Weiden
Rosa canina	-	Hundsrose, mind. 2x verpflanzt!
Rosa arvensis	-	mind. 2x verpflanzt!