TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 der Stadt Würselen Bereich : Am Kaiser, Im Grötchen

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. IS. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet **WB**)

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze im WB

2.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen oder

b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

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

4.2 Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittelachse der geplanten Gebäude mit der Verkehrsflächenbegrenzungslinie der für das Grundstück maßgeblichen fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 Bereich: Am Kaiser, Im Grötchen

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 126 – 1. Änderung als Festsetzungen 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 der senkrechten Seitenwände von Giebeln beträgt 1,80 m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Giebels.

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.

2. Einfriedungen

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

3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Zufahrten

3.1 Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.