TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 143, 4. Änderung der Stadt Würselen (Bereich Batzkuhler Weg / Von Plettenberg-Straße / Hansemannstraße)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) in der zuletzt gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung,
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439), in der derzeit gültigen Fassung

1. Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten nach § 1 Abs. 5 und 6 und § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen

Die max. Traufhöhe wird gemäß § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 7,00 m festgesetzt.. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10,50 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den mit A gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen einschl. Werbeanlagen und Einfriedungen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Zufahrten von Garagen und Carports.

In den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

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

Auf jedem zu bebauenden Grundstück innerhalb des Flurstücks 699 ist mindestens ein Baum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Laub- und Obstbäume aus der Pflanzliste gemäß Anlage 1 Nr. 1-2 als Hochstämme 3 – 4 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 12cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Nr. 143, 4. Änderung der Stadt Würselen (Bereich Batzkuhler Weg / Von Plettenberg-Straße / Hansemannstraße)

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, berichtigt am 09.05.2000, in der derzeit gültigen Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 1423, 4.Ä 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 Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30 cm in massiver Bauart errichtet werden. Darüber hinaus sind Zäune aus Draht- oder Holzgeflecht bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

3.1 Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt nicht bei Garagenhöfen.

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück eine Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

ANLAGE 1:

Pflanzliste:

1. Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

2. Obstbäume

2.1 Apfel-Hochstämme:

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

2.2 Birnen-Hochstämme:

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

2.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme:

- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

2.4 Kirschen-Hochstämme

sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knopelkirsche

2.5 Nussbaum-Hochstamm: - Walnuss (Juglans regia)