Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/151/151A - Gaw./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 151/151A der Stadt Würselen (Bereich Bardenberg: Kirchenstraße und Oststraße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und die Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WR/2W max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im WA, WA/2W nicht zulässig:

– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA/2W max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM WA, WA/2W - WR, WR/2W

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen liegen oder
b) in den Bauwichen liegen sowie die Flucht der rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen des zugehörigen Wohnhauses nicht überschreiten oder
c) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

2.2 In den mit WA/2W-WR/2W gekennzeichneten Bereichen -Ein- bzw. Zweifamilienhäuser- sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den vorgeschriebenen Flächen zulässig, soweit sie die Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nicht überschreiten.

2.3 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6m Breite zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA, WA/2W - WR, WR/2W

3.1 In den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind, ausgenommen von Zufahrten und Stellplätzen entsprechend Punkt 2., untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

3.2 In den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nicht zulässig.

4. HÖHENLAGE UND TRAUFHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA/2W - WR, WR/2W

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

4.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,00 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.
Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25a BauGB

5.1 Bäume

Auf jedem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück ist mind. 1 Obst- oder Laubbaum (wenn nicht bereits ein zu erhaltender Baum auf dem Grundstück vorhanden ist), auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern pro 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Baumarten siehe Anlage Nr. 1).

5.2 Hecken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken sind zu pflegen und zu erhalten. Neu zu pflanzende Hecken - siehe Anlage Nr.2.

5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind zu bepflanzen und zu erhalten.
Bepflanzung siehe Anlage Nr. 4.

TF151_A.00H

Anlage

A N L A G E zu den textlichen Festsetzungen B-Plan 151/151a

1. **BAUMARTEN:**

1.1 Laubbaum

Laubbäume - müssen Hochstämme 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

Acer campestre	-Feldahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Aesculus x carnea	-Blutkastanie
Amelanchier lamarckii	-Felsenbirne
Carpinus betulus	-Weissbuche
Castanea sativa	-Esskastanie
Crataegus laevigata Paul`s scarlet	-Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Tilia cordata	-Winterlinde

1.2 Obstbaum

Obstbäume - müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3 x verpflanzt mit Drahtballen und Stammumfang von 12 - 14 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) der folgenden Arten sein:

1.21 Apfel-Hochstämme:
Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

1.22 Birnen-Hochstämme:
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

1.23 Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:
Deutsche Hauszwetsche
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

1.24 Kirschenhochstämme:
sauer - Schattenmorelle
süß - Große schwarze Knorpelkirsche
- Gelbe Knorpelkirsche
- Hadelfinger Riesenkirsche

2. **HECKENARTEN:**

Hecken - müssen mit 2 x verpflanzten Heckenpflanzen (Pflanzgröße 100 - 125 cm), mit einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro lfdm. angelegt werden.

Crataegus monogyna	-Weißdorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fagus silvatica	-Rotbuche
Pyracanthasoleil	-Feuerdorn
Taxus baccata	-Eibe

3. **BODENDECKER- UND STRAUCHARTEN:**

3.1 Bodendecker

Es sind 2 x verpflanzte Büsche der nachfolgenden Liste mit einer Pflanzdichte von 2 - 5 Stück/qm je nach Art anzupflanzen.

Cotoneaster dammeri`coral Beauty`	- fruchtende Kriechmispel
Hypericum calycinum	- niedriges Johanneskraut
Lonicera nitida `Maigrün`	- Heckenmyrte

3.2 Sträucher

Es sind 2 x verpflanzte Sträucher der folgenden Arten ohne Ballen in unterschiedlicher Anzahl als Streugruppe zu pflanzen:

Potentilla fruticosa `Klondike`	-	Fingerstrauch
Pyracantha Soleil d`Or`	-	Feuerdorn
Rosa Schneewittchen	-	Strauchrose

4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

3,0 m - 5,0 m breiter Pflanzstreifen gem. beigefügtem Pflanzschema.

4.1 Baumarten

Laubbäume - müssen Hochstämme 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

4.2 Straucharten

Sträucher - 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 60 - 100 cm bzw. Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm.

4.21 Kleinsträucher

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Rosa rubrifolia	-	Weinrose
Viburnum opulus	-	Schneeball

4.22 Großsträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

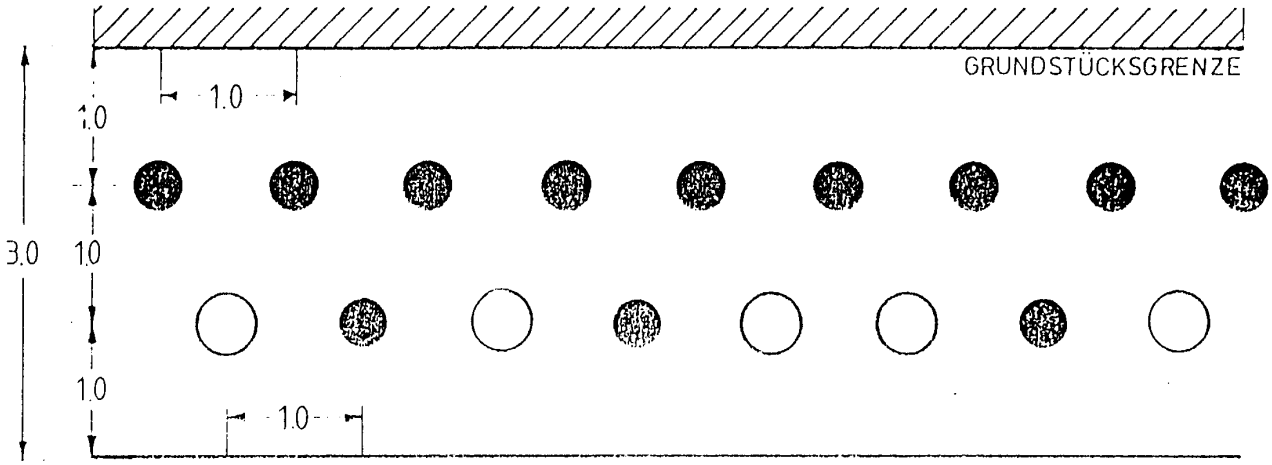
Taxus baccata - Eibe

BP151-151A.00H

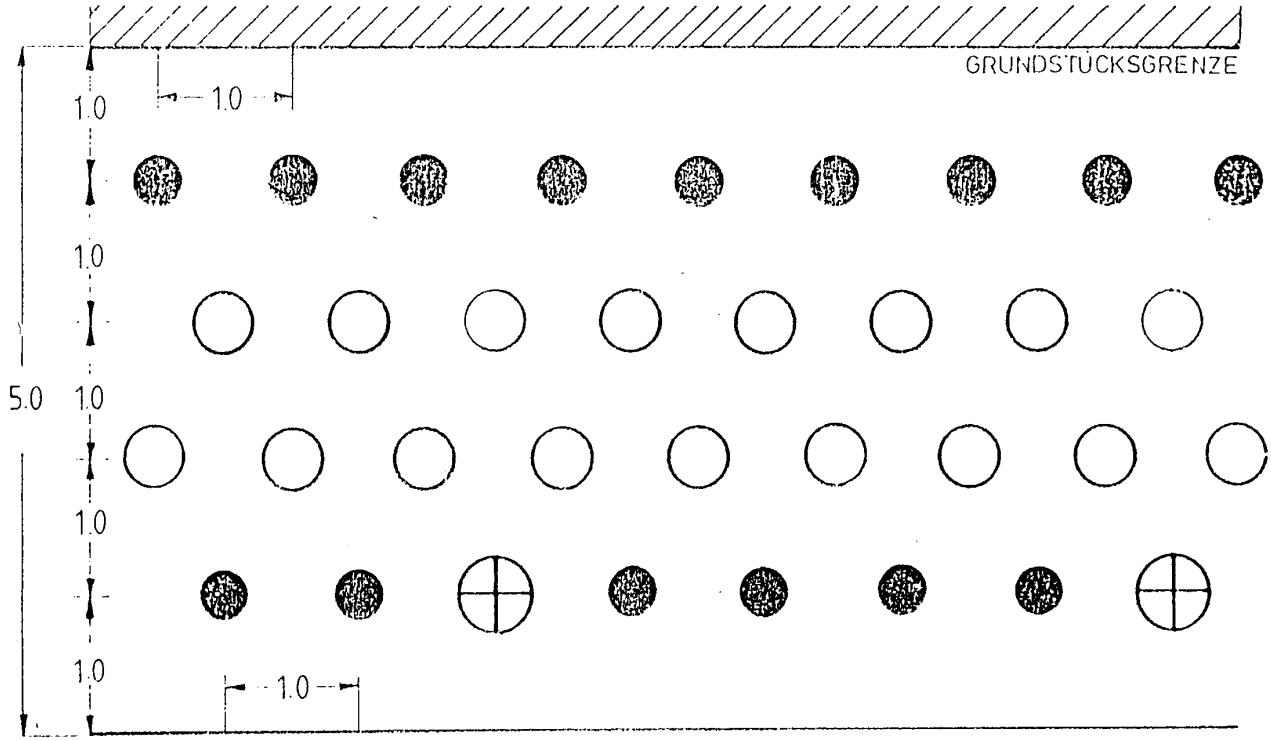
PFLANZSCHEMA

M. 1:50

BREITE : 3.0 m



BREITE : 5.0 m



●	A	KLEINSTRÄUCHER	SIEHE ANLAGE 4.21
○	B	GROSSTRÄUCHER	SIEHE ANLAGE 4.22
⊕	C	BÄUME (ca. 20 %)	SIEHE ANLAGE 4.1