Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/151/151A 1.Änd.- Gaw./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 151/151A 1.Änderung der Stadt Würselen (Bereich Bardenberg: Am Kuckhof und Oststraße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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.

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 gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

2.2 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WR

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) mit Ausnahme von Zufahrten entsprechend Punkt 2.untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.

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

4. HÖHENLAGE UND TRAUFHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WR

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 2 BauNVO eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungs-

linie 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. 6,40 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.
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 gemäß Anlage Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

TF151_A1.00H

A N L A G E N

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
Amelanchier lamarckii	-Felsenbirne
Carpinus betulus	-Weissbuche
Castanea sativa	-Esskastanie
Crataegus laevigata	-Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn

Fagus silvatica	-Rotbuche
Paul`s scarlet	-Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Sorbus ancuparia var;edulus	-Gemeine Eberesche
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
Ligustrum vulgare	-Liguster
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`	-	Fingerstrau
Pyracantha Soleil d`Or`	-	Feuerdorn
Rosa Schneewittchen	-	Strauchrose

- Planungsamt -
61.25.10/151/151A 1Änd. - Gaw./Ko. -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZU DEM BEBAUUNGSPLAN 151/151A 1.ÄNDERUNG DER STADT WÜRSELEN (BEREICH BARDENBERG: ZUM KUCKHOF/OSTSTRASSE)

Gemäß § 81 (4) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992) werden folgende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungspläne Nr.151/151A 1.Änderung als Festsetzungen aufgenommen.:

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2 Bei 2-geschossiger Bauweise:
Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen sind Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2 m und einer maximalen Breite von 3 m, einer Dachneigung zwischen 45 und 60 Grad und einer Drempelhöhe von 1 m, gemessen ab Oberkante Traufhöhe, wobei die Firsthöhe die des Hauptfirstes nicht überschreiten darf. Zur Eindeckung können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.

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

1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit Pfannendeckung vorgeschrieben, Dachneigung 20 Grad.
Dachbegrünungen sind zulässig.

2. FASSADEN

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen. Immitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Außenwänden nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie bleibt unberührt.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen des Vorgartenbereichs (Fläche A) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstückgenzen 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.

4. GARAGEN - STELLPLÄTZE UND ZUWEGUNG

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