Stadt W ü r s e l e n
- Fachbereich 3 -
3.2/151A.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 151A, 2.Änderung
(Bereich Bardenberg, Oststraße/Kirchenstraße)
gemäß Satzungsbeschluss des Rates vom 21.12.2004

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

Allgemeines Wohngebiet (WA/2W)

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

1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM WA

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 Stellplätze liegen.

2.2 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA

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 WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

4. HÖHENLAGE UND TRAUFHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA

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 Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

4.2 Die maximale Traufhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 6,40 m, die maximale Firsthöhe mit 11 m über dem Bezugspunkt 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. IMMISSIONSSCHUTZ

An den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude ist passiver Schallschutz gemäß dem schallimmissionstechnischen Fachbeitrag Nr. WÜ/38/03/BP/023 (s. Anlage) durchzuführen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A U. 20 BAUGB

6.1 Hecken

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken wie folgt anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Hecken müssen mit 2 x verpflanzten Heckenpflanzen der folgenden Arten (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

6.2 Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine 3.078 m² große Fläche im Stadtgarten gemäß Lageplan (Anlage 2 zur Begründung) aus den Flurstücken 148, 150, 154 und 419, Flur 26, Gemarkung Würselen mit Obstbäumen und Hecken der nachfolgenden Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de

Crataegus monogyna	-Weißdorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fagus silvatica	-Rotbuche

Obstbäume müssen aus der beigefügten Liste der empfohlenen Hochstamm-Obstsorten und Wildobst im Aachener Raum der Biologischen Station im Kreis Aachen e.V. ausgewählt werden. Pro 150 m² ist ein Baum (Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm) zu pflanzen.

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfversion erstellt. www.context-gmbh.de