Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
A 61 - 61.25.10/152 - Gaw./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 152 der Stadt Würselen (Bereich Bardenberg: Landgraben)

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 24.11.1992 (GV NW S. 467).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem mit WA/2W gekennzeichneten Teilbereich des WA max. 2 Wohnungen je Wohngebäude 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 Stellplätzen liegen.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) mit Ausnahme von Garagenzufahrten entsprechend Punkt 2., untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW oder 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 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4. HÖHENLAGE UND TRAUFHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB 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 max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 4,0 m bei 1-geschossiger Bauweise und max. 6,0 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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25a BauGB IM WA:

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 gem. Anlage
Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Ortsrandeingrünung:
Der im BP 152 gekennzeichnete Grünstreifen von 3,00 m Breite ist als Strauchpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Ortsrandeingrünung entsprechend Anlage Nr. 3 zu bepflanzen und zu erhalten.

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/152 - Gaw./Ko. -

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 152
DER STADT WÜRSELEN (BEREICH BARDENBERG, LANDGRABEN)**

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 den Bebauungsplan 152 als Festsetzungen aufgenommen:

1. DÄCHER

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

1.2 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.

1.3 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) im WA-Gebiet sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt der nicht bebaute Grundstücksstreifen von der Vorderfront des Gebäudes, gemessen von der öffent- lichen 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.

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
A 61 - 61.25.10/152 - Gaw./Ko. -

Würselen, den Mai 1993

Betr.: **BEBAUUNGSPLAN 152 (BEREICH BARDENBERG, LANDGRABEN);**
hier: Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 4
Landschaftsgesetz NW

Bestand
Die vorhandene Wohnbebauung auf der südlichen Seite des Landgrabens hat direkt angrenzende ca. 60 m tiefe Hausgärten. Das seitlich an die Ackerfläche anschließende Grundstück wird von einer Hecke entlang der Grundstücksgrenze und einem ca. 1 m breiten Saum begrenzt.
Die übrigen Grundstücke bestehen überwiegend aus Ackerland, das intensiv genutzt wird. Durch dieses Ackerland unmittelbar neben der Gasstation verläuft ein Wall (ehemalige Bahntrasse) bewachsen mit Kräutern, Gräsern, Büschen und Sträuchern. Daran schließend entlang der Straße ein ca. 6,50 m breiter und 45 m langer Randstreifen mit kurzlebiger Ruderalflur und ca. 22 dünnstämmige Pappeln. Der zwischen den Ackerflächen führende Wirtschaftsweg ist mit Gras bewachsen.

Der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung nördlich des Landgrabens besteht aus bis zu 40 m tiefen Hausgärten und hat noch zwei unbebaute Grundstücke, auf denen Obstbäume stehen.

Planung
Die südliche Seite des Landgrabens, anschließend an die vorhandene Bebauung soll auf der Ackerfläche mit Mehr- und Einfamilienhäusern bebaut werden. Ebenfalls soll der Wirtschaftsweg zwischen den Äckern, der Wall (ehemalige Bahntrasse) und der Streifen, auf dem die 22 Pappeln stehen, bebaut werden. 2 der Pappeln fallen unter die Baumschutzsatzung und werden im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Das Ackerland wird in Hausgärten umgewandelt, welche straßenseitig und vereinzelt zwischen den Grundstücken mit Hecken bepflanzt werden sollen.

Außerdem muß auf jedem zu bebauenden Grundstück mind. 1 Obst- oder Laubbaum (wenn nicht bereits ein zu erhaltender Baum auf einem Grundstück vorhanden ist), auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern pro 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum laut Anhang zu den textlichen Festsetzungen angepflanzt, gepflegt und erhalten werden.
Dadurch wird die Wertigkeit der Nutzgärten um 1 Punkt erhöht und sie werden mit 3 Punkten bewertet.

Die 3 m breite Ortsrandeingrünung soll ebenfalls laut Anhang zu den textlichen Festsetzungen mit standortgerechter Pflanzung eingegrünt werden. Sie wird mit 5 Punkten bewertet, da sie erst im Laufe des Jahres zu einer offenen Gebüschflur heranwächst. Die Verkehrsflächen bekommen ein Straßenbegleitgrün und vereinzelt eine Baumpflanzung.

Aufgestellt:
Im Auftrag:

(Gawrylowicz)

TFBP152.00H

Stadt W ü r s e l e n
A 61 - 61.25.10/152 - Gaw./Ko. -

Betr.: **BEBAUUNGSPLAN 152 (BARDENBERG, LANDGRABEN)**

FLÄCHENBERECHNUNG: südl. Seite Landgraben

B e s t a n d

Versiegelte Fläche		
Bebauung, Stellplätze		
Gehwege einschl. privatem Grün		ca. 2.280 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.775 qm	
Gasstation		ca. 120 qm
Ackerfläche		ca. 12.730 qm
Wall (ehemalige Bahntrasse)		ca. 350 qm
Weg		ca. 170 qm
Kurzlebige Ruderalflur		ca. 368 qm
Bäume 22 Pappeln		
(2 unter Baumschutzsatzung)		
Plangebiet südliche Seite		ca. 17.803 qm
		==========

P l a n u n g

Bebauung, Stellplätze, Zuwegungen (GRZ 0,5)	7.402 qm
Öffentl. Verkehrsfläche, gepflastert	2.878 qm
Gasstation	120 qm
Hausgärten (Trittrasen mit Obst- oder Laubbaum)	6.473 qm
Ortsrandeingrünung	930 qm
Hecken (neu) 150 lfdm. x 0,80 m	120 qm
Plangebiet	17.803 qm
	=========

Plangebiet	17.803 qm	
./. öffentliche Verkehrsfläche	2.878 qm	
./. Gaststation	120 qm	
./. Hecken	120 qm	
Bebauung + Hausgärten + Ortsrandeingr.		14.805 qm
Hausgärten ohne Ortsrandeingrünung		6.473 qm
Bebauung, Stellplätze, Zuwendungen		
14.804 qm x 0,5		7.402 qm
		========

TFBP152.00H

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 152 DER STADT WÜRSELEN

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
Fraxinus ornus	- Blumenesche
Prunus cerasifera nigra	- Blutpflaume
Sorbus ancuparia var;edulus	- Essbare 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) sein:

Birne
Apfel
Kirsche
Pflaume etc.

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. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

3.1 Straucharten

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

3.11 Kleinsträucher

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

3.12 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