Stadt W ü r s e l e n
- Fachbereich 3 -
61.25.10/152.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 152
(Bereich Bardenberg, Landgraben)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und die Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl.2000, S. 256).

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 mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
oder
c) in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude („Bauwiche“) 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 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 Abstandflächen 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. 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 mindestens 1 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.

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

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANES 152, 1. ÄNDERUNG, 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
Carpinus betulus	- Weissbuche
Castanea sativa	- Esskastanie
Crataegus laevigata Paul's scarlet	- Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
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 4 bis 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
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

-Fachbereich 3 -
61.25.10/152 .1

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 152, 1. ÄNDERUNG (BEREICH BARDENBERG, LANDGRABEN)

Gemäß § 86 (4) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 152, 1. Änderung, 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. Imitationen 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 (Flächen A und B) 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 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.