Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/153 - Gaw./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 153 der Stadt Würselen (Bereich Broichweiden: Eschweilerstraße, Rudolf-Blum-Straße und Buschstraße)

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 Mischgebiet (MI)

Von den Gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

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

Gem. § 9 (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 UND MI

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen liegen oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze liegen.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA UND MI

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen des WA (Vorgärten) mit Ausnahme von Garagenzufahrten entsprechend Punkt 2. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (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 und MI 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 UND MI

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 und max. 9,0 m bei 3-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, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM: § 9 (1) NR. 25a BauGB IM MI UND 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 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3. C-Flächen

Die im Bebauungsplan mit "C" gekennzeichneten Flächen sind gem. Anlage Nr. 3 zu bepflanzen und zu erhalten.

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 aucuparia 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
Pyracantha coccinea	-Feuerdorn
Taxus baccata	-Eibe

3. BODENDECKER- UND STRAUCHARTEN SOWIE BÄUME IN C-FLÄCHEN:

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/mit Ballen in unterschiedlicher Anzahl als Streugruppe zu pflanzen:

Potentilla fruticosa `Klondike`	-	Fingerstrauch
Pyracantha coccinea	-	Feuerdorn
Rosa Schneewittchen	-	Strauchrose

3.3 Bäume:

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) der folgenden Arten zu pflanzen:

Aesculus carnea	-	Purpurkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/153 - Gaw./Ko. -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 153 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH BROICHWEIDEN, ESCHWEILERSTRASSE, RUDOLF-BLUM-STRASSE, BUSCHSTRASSE)

Gemäß § 81 (1) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992) werden für den Planbereich des Bebauungsplanes 153 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen:

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Sonnenkollektoren und andere Fotovoltaikanlagen 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.

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 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.