TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Würselen
Bereich: Bissener Straße, Friedrichstraße, Mittelstraße

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 (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

1. Garagen und Stellplätze gem äß §12 BauNVO

1.1 Oberirdische Stellplättze sind nur in Straßenverkehrsflächen, innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und in überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Tiefgaragen sind außer in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

2. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen gem §14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung gem §17 (2) BauNVO**

Bei Hausgruppen im Sinne des §22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO kann für Gebäude, die beiderseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zugelassen werden.

4. Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO

Gemäß §19 (4) BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,4 durch nicht überbaute Grundflächen von Tiefgaragen einschl. ihrer Zufahrten auf 0,8 erhöht werden.

5. Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Gemäß §16 (2) BauNVO ist die max. Firsthöhe mit 12,50m festgesetzt. Gemessen wird über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. §16 (2) BauNVO i.V.m. §81 (4) BauONW im Mittel eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5.3 Die Drempelhöhen dürfen gem. §16 (2) BauNVO i.V.m. §81 (4) BauONW eine Höhe von 0,50m nicht überschreiten. Gemessen wird ab der Außenkante aufgehendes Mauerwerk bis Oberkante Dachhaut.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. §81 (4) BauONW

6.1 Die Dächer sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material, Farbe) einheitlich auszubilden. Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken.

6.2 Für eingeschossige Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit Pfanneneindeckung und einer Dachneigung von 20 - 40° vorgeschrieben. Eine andere Dachausbildung kann zugelassen werden, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird.

6.3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten und müssen eine Pfanneneindeckung haben.

6.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind Straßenseitig keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Aufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachflächenfenster.

6.5 Die Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinkern) zu verblenden oder zu verputzen und die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Innerhalb eines Straßenzuges

müssen die Außenwände einheitlich entweder mit Ziegelmauerwerk oder Putz ausgeführt werden. Immitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sowie glasierte Spaltplatten sind an den Außenwänden nicht zulässig.

7. Einfriedungen gem. §81 (4) BauONW

7.1 Gemäß §81 (4) BauONW sind Einfriedungen des Vorgartenbereiches mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich wird der Bereich verstanden, der als unbebaute Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. der gedachen Verlängerung von deren Straßenfront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen reicht.

7.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30cm in massiver Bauart errichtet werden.
Darüber hinaus sind Zäune aus Draht- oder Hozgeflächt bis zu einer Gesamthöhe von 1,80m zulaässig. Die Zulässigkeit von Hecken bleibt unberührt.

8. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, zu mindestends 2/3 intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Vorgartenbereiche (vgl. 7.1) sind gemäß §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. §81 (4) BauONW mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB darf die Breite von Garagenzufahrten max. 3,00m und die Breite anderer Zuwegungen max. 1,50m betragen.

8.3 Bäume

8.31 Die im Babauungsplan 156 als zu erhalten festgesetzten Sträucher und Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist in der gleichen Art nachzupflanzen.

8.32 Im Straßenraum muß je 220qm im Bebauungsplan ausgewiesener Verkehrsfläche 1 Baum gemäß 8.35 mit einem Stammumfang von 20cm gepflanzt werden.

8.33 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 5 Bäume mit einem Stammumfang von 16cm gemäß 8.35 zu pflanzen.

8.34 Der Stammumfang der im Babauungsplan 156 als zu pflanzen eingetragenen Bäume muß mindestens 20cm betragen. Die Bäume sind gemäß 8.35 zu pflanzen.

8.35 Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume ist 1m über der Erdoberfläche zu messen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb der folgenden Art zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	gemeine Esche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	holländische Linde
Aesculus	Kastanie
Carpinus betulus	Weissbuche
Paul´s scarlet	echter Rotdorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne

Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus cerasifera nigra	Blutpflaume
Sorbus aucuparia var’. edulus	Essbare Eberesche

9. Hinweis

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 zum Erhalt der Bäume gilt im Bebauungsplangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Würselen vom 24.03.1988.