Stadt W ü r s e l e n
FB 3 - 3.2-
61.26.10/157-1.Änd.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1.Änderung des Bebauungsplanes 157 der Stadt Würselen (Bereich Balbinastraße, Bardenberger Straße)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen zur Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig

2. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

In den nicht überbaubaren Flächen des WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

3. Berücksichtigung der Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, Stellplätze sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet kann die GRZ von 0.4 durch die Anlage von oberirdischen Garagen, Sammelgaragen, Carports (überdachte Stellplätze) mit ihren Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen um 0,3 überschritten werden, so dass durch diese Überschreitung eine GRZ von max. 0,7 erreicht werden kann.

4. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

4.1 die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. §9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.2 Die max. Trauf- und Firsthöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

4.4 Der Bezugspunkt für Punkt 4.1 - 4.3 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge orientiert sind.