TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 158/1.Ä der Stadt Würselen
Stadtteil Bardenberg
(Bereich Kirchenstraße / Dorfstraße / Niederbardenberger Straße)

Stand Satzungsbeschluss vom 8. 7. 03

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unzulässig sind.

2. Besondere Bauweise o_1 im WA

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 wird in dem WA mit offener Bauweise (o_1) eine besondere Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß dort, wo Baugrenzen an festgesetzte Stellplatzflächen (Cp) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.

3. Garagen und Stellplätze im WA

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

1. in den überbaubaren Flächen oder
2. in den Flächen zwischen den gedachten Verlängerungen/Fluchtlinien der vorderen und hinteren Baugrenzen bis zur Parzellengrenze bzw. bis zur Grenze von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen liegen. Bei Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, gelten die parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufenden Baugrenzen als vordere und hintere Baugrenze. Innerhalb der mit Bindung für Bepflanzung belegten Flächen sind keine Garagen und Stellplätze zulässig.

3.2 Die Festsetzung 3.1 gilt nicht auf Grundstücken, die mit Ga, St, Cp - Flächen gekennzeichnetet sind. Auf diesen Grundstücken sind Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) nur zulässig soweit sie

1. innerhalb der überbaubaren Flächen, oder
2. in den mit Ga, St, Cp gekennzeichneten Flächen liegen.

3.3 In den mit Cp gekennzeichneten Flächen sind Carports (überdachte Stellplätze) zulässig. In den Flächen sind auch Garagen und Stellplätze zulässig, wenn die Voraussetzungen gemäß 3.1 Nr.2 der textlichen Festsetzungen und Nr. 3 der örtlichen Bauvorschriften zum BP 158 gegeben sind.

3.4 Ausnahmsweise ist zusätzlich zu 3.1 und 3.2 in den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Vorgärten (Distanzfläche zwischen straßenzugewandter Gebäudeflucht und Straße) die Anordnung eines zweiten Stellplatzes je Haus zulässig.

3.5 Tiefgaragen dürfen in die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (Cp) erweitert werden.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von 12m² und einem umbauten Raum von 30m³ je Baugrundstück zulässig.

5. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen im WA

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

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind dieTraufhöhen als Oberkante Wand in Meter über Bezugspunkt festgesetzt.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt festgesetzt.
Unter Firsthöhe ist der Hochpunkt des Dachaufbaus zu verstehen.

Der Bezugspunkt für 5.1, 5.2 und 5.3 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 der Häuser orientiert sind. Das Höhenniveau der Straßenbegrenzungslinie liegt auf der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im WA

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit 2 im Kreis gekennzeichneten Flächen des WA durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Soweit die Anordnung einzelner Wohn- und Schlafräume (insbesondere in den Obergeschossen) an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden. Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

***7.* Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

(gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 158)
Bei Nr. 8.1 sind die Grundsätze für die Pflanzmaßnahmen nach Anlage 2 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

*7.*1 <u>Entwicklung einer naturnahen Grünfläche</u>

Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche (Grünkeil) sind unter Erhaltung der vorhandenen Weißdornhecke östlich der Hecke eine Streuobstwiese gemäß Anlage 1 Nr. 3 und westlich eine Retentionszone anzulegen. Auf der Retentionszone sind ~~30~~ *25* Einzelbäume aus Anlage 1 Nr. 6 zu pflanzen, dabei sind 30% der Bäume als Kopfbäume auszubilden. Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

*7.*2 Externe Ausgleichsflächen

Auf dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg, ist eine insgesamt ca.1,6 ha große Fläche gemäß dem Ausgleichsflächenkonzept am Duffesheider Weg anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8*.* Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 158)

Bei den Nr. 9.1 - 9.5 sind die Grundsätze für die Pflanzmaßnahmen nach Anlage 2 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauernd zu pflegen und entsprechend ihrem Charakter zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und Hecken ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 1,50 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

8.1 Grünanlage Quartiersplatz

Im Bereich der zentralen Platzanlage ist eine angerförmige Grünanlage als Kräuterwiese mit mindestens 10 hochstämmigen Bäumen mit Sorten aus Anlage 1, Nr. 1 anzulegen. Die Restfläche ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten, dabei sind auf mindestens 100 m² Sträucher mit Sorten aus Anlage 1 Nr. 5 (ohne giftige Arten) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.2 Grünverbindung Steinhaus

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Grünverbindung Steinhaus Straßenbegleitgrün" sind die erforderlichen Grundstückszuwegungen zulässig. In dem Streifen parallel der Wegeverbindung zum „Steinhaus“ sind weiterhin mindestens 16 Bäume mit Sorten aus Anlage 1 Nr. 1 zu pflanzen. Die Restfläche ist mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Kräuterwiese anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

8.3 Grünanlage südlich Kindergarten

Im Bereich der Grünanlage südlich des Kindergartens ist eine (Streu-) Obstwiese mit Baumarten aus Anlage 1 Nr. 3 anzupflanzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.4 Lärmschutzwall

Im Bereich des Lärmschutzwalls ist unter Erhaltung der vorhandenen Bäume eine mehrzeilige Baum- und Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1, 2 und 5 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.5 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich des inneren Erschließungsringes (Verkehrsfläche besonderer Zweck-

bestimmung) sind in Verbindung mit der Anlage öffentlicher Stellplätze insgesamt mind. 31 Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1 zu pflanzen. Bei Herstellung der öffentlichen Sammelstellplätze im Bereich des Lärmschutzwalls ist je 5 Stellplätze ein Baum in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen.

8.6 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

8.6.1 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken 80 cm -150 cm hoch in einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro laufenden Meter anzupflanzen. Dabei sind Schnittheckenarten gemäß Pflanzliste Anlage 1 Nr. 4, mind. 2 x verpflanzt, zu verwenden, zu pflegen und zu erhalten.
Straßenbegleitende Heckenpflanzungen dürfen im Bereich notwendiger Grundstückszufahrten bzw- zugänge und ausnahmsweise im Bereich von Garagen, wenn eine Pflege nicht möglich ist, unterbrochen werden.

8.6.2 Auf den mit A im Quadrat gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume gemäß Pflanzliste Anlage 1 Nr. 3 anzupflanzen. Die Obstbäume sind - soweit Bäume nicht bereits vorhanden - in einem Abstand von 10 m auf die jeweiligen Grundstücke bezogen, mit einem Stammumfang von 14 -16 cm, dreimal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.6.3 Auf den mit B im Quadrat gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher mit Sorten gemäß Anlage 1 Nr. 5 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind mind. 2 x verpflanzte Sträucher, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm hoch, in drei Reihen, mit einem Abstand der Sträucher von 1 m zu pflanzen.

8.6.4 Die mit C im Quadrat gekennzeichneten privaten Grünflächen sind - zum Schutz der vorhandenen Bäume - von Bebauung freizuhalten. Die Flächen im Umfeld der Bäume sind als Kräuterwiese anzulegen.

8.6.5 Auf den mit D im Quadrat gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume gemäß Pflanzliste Anlage 1 Nr. 3 anzupflanzen. Es ist je Baugrundstück ein Obstbaum, mind. 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in den Flächen zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.6.6 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für neu zu pflanzende Bäume sind Laubbäume gemäß Anlage 1 Nr. 1 und Nr. 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm zu verwenden.

8.7 Begrünung privater Stellplätze

8.7.1 Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Kletterpflanzen aus Anlage 1 Nr. 7 zu begrünen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Je Carport sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen.

8.7.2 Bei Garagen mit Flachdächern sind die Dächer zu begrünen.

8.8 Begrünung der Tiefgaragen

Nichtüberbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen, dabei muß eine

mindestens 0,20 m starke durchwurzelbare Fläche hergestellt werden. Ausnahmsweise können statt Begrünung den im Erdgeschoß liegenden Wohnungen je eine Terrasse zugeordnet werden. Die Terrassengröße darf 16 m^2 nicht überschreiten.

ANLAGE 1

Pflanzliste:

1. Bäume I. Ordnung:

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuß
Salix alba	-	Silberweide

2. Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere

3. Obstbäume:

3.1 Apfel-Hochstämme:

- Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinisches Seidenhemdchen
- Rheinischer Winterrambour
- Eiserapfel
- Breitauge
- Graue Herbstrenette (Gute Graue)
- Jakob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Rote Sternrenette

3.2 Birnen-Hochstämme:

- Münsterbirne
- Gellerts Butterbirne
- Claps Liebling
- Köstliche von Charneu
- Williams Christ

3.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme:

- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

3.4 Kirschen-Hochstämme:

sauer:	Schattenmorelle
süß:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Gelbe Knorpelkirsche

3.5 Nußbaum-Hochstamm:

- Walnuß (Juglans regia)

4. Schnittheckenarten:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

5. Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Coryllus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euyonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche

Salix spec.	-	div. Weiden
Rosa canina	-	Hundsrose - immer ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt!
Rosa arvensis	-	immer ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt!

6. Bäume für Retentionszonen

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fraxinus exelsior	-	Esche
Salix caprea	-	Salweide
Salix alba	-	Kopfweide
Prunus padus	-	Traubenkirsche

7. Pflanzen für die Begrünung von Carports

Aristolochia arguta	-	Strahlengriffel
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	-	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	-	Wilder Wein
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Wisteria sinensis	-	Glyzinie
Hedera spec.	-	Efeu

ANLAGE 2

Grundsätze für die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und Kompensationsflächen mit Bindung für die Bepflanzung

1. <u>Anpflanzung von Einzelbäumen, Kopfbäumen, Baumgruppen und Solitärgebüschen (Sträucher)</u>

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstamm-Bäumen, mind. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm oder - je nach Art Heister, 150/175 cm hoch. mind. 2x verpflanzt; Sträucher 2x verpflanzt, Höhe - je nach Art - 60 bis 80 cm, 80 bis 100 cm oder 100 bis 150 cm
- Pflanzdichte mind. 10 m Abstand zum nächsten Baum (pro 100 qm ein Baum), bei Sträuchern pro qm eine Pflanze
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

2. <u>Anpflanzung von Schnitthecken als Einfriedung von Streuobstwiesen, Brachflächen oder extensivem Weideland</u>

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von 2x verpflanzten Heckenpflanzen <u>mit</u> Ballen,100 - 150 cm hoch für die Eingrünung von Privatgrundstücken sowie 2x verpflanzten Heckenpflanzen <u>ohne</u> Ballen,100 - 150 cm hoch für die Einfriedung von Streuobstwiesen, extensiv genutztem Weideland und Grünlandbrachen
- Pflanzabstand 2,5 Stück pro laufenden Meter
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre

3. <u>Anpflanzung von mehrzeiligen Hecken und Waldmänteln</u>

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von 10 % Bäumen I. Ordnung, 20 % Bäumen II.Ordnung und 70 % Sträuchern; Bäume I. und II. Ordnung mind. 2x verpflanzt als Heister ohne Ballen, Sträucher mind. 2x verpflanzt , je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch, ohne Ballen
- 3 bis 7-zeiliger, im Schnitt 5-zeiliger wallartiger Heckenaufbau, als Waldrand stufenförmig, Breite mindestens 10 m
- Pflanzdichte: pro qm ein Strauch oder Baum, Krautsaum mindestens 3 m
- Verankerung der Gehölze und Erstellung einer Schutzeinrichtung falls nötig
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

4. <u>Streuobstwiese</u>

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung alter ortstypischer Obstbaumsorten als Hochstamm mit einemUmfang von 14-16 cm, mit Drahtballen
- je 100 qm ein Obstbaum
- Einsaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung als Unterlage
- Befestigung der Bäume mit 3-Bock-Verankerung und - falls erforderlich
- Erstellung von Schutzeinrichtungen

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

5. <u>Grünlandbrache (Kräuterwiese)</u>

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Eine eine zuvor intensiv genutzte Weide wird aus der Nutzung genommen; in eine zuvor als Acker genutzte Fläche wird zunächst nach DIN 18917 Wiesengräser und Kräuter eingesät, möglichst autochtones Saatgut; für die Dauer von 3 Jahren erfolgt zunächst 2x jährlich eine Mahd (Juli/Oktober); danach Reduktion des Mähintervalls auf 1x jährlich, 1x alle 2 Jahre oder größere Abstände; Entwicklung der Florengesellschaft ist abhängig vom Mähintervall!
- <u>keine</u> Beweidung!
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

6. <u>Herstellung von Stillgewässern und Retentionszonen</u>

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens
- falls erforderlich natürliche Abdichtung des Untergrundes durch Verdichten oder Aufbringen einer Ton-/Lehmschicht und anschließende Verdichtung
- wenn möglich natürliche Entwicklung, sonst Anpflanzung standorttypischer, heimischer Pflanzen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 158 DER STADT WÜRSELEN (STADTTEIL BARDENBERG, BEREICH KIRCHENSTRASSE / DORFSTRASSE / NIEDERBARDENBERGER STRASSE)

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.2000 in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 158 als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig.

1.2 Diese Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Bei flachgeneigten Dächern (< 20°) sind auch Metalleindeckungen zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragende Bauteile (z.B. Erker, Giebel, Gauben, Attiken, Ballustraden etc.) Mit Ausnahme von Schornsteinen. Die maximale Breite eines Dachaufbaus als Giebel beträgt 3m. Die maximale Höhe senkrechter Seitenwände von Dachaufbauten beträgt 1,50m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus. Die Oberkante des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Einschränkung von 1.1 gilt nicht für Dachaufbauten.

1.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoß) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

1.5 Eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen sind mit geneigten Dächern, Dachneigung mindestens 20°, oder mit begrünten Flachdächern zu decken.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (Distanzfläche zwischen straßenzugewandter Gebäudeflucht und Straße) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen, oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt nicht in mit St, Cp oder Ga gekennzeichneten Flächen.
Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.
Garagen und Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m einhalten.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 158 DER STADT WÜRSELEN (STADTTEIL BARDENBERG, BEREICH KIRCHENSTRASSE / DORFSTRASSE / NIEDERBARDENBERGER STRASSE)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, daß bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.