Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/163 - Gaw./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 163 der Stadt Würselen (Bereich Linden-Neusen: Lindener Straße und Schubertstraße

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet (MD)

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

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

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

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 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/2Wo gekennzeichneten Teilbereich des WA max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM WA

2.1 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.

2.2 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA UND MI

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) mit Ausnahme von Garagenzufahrten 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 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

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 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit 4,00 m bei 1-geschossiger Bauweise und 6,40 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, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM: § 9 (1) NR. 25a BauGB IM WA, MD UND MI

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 Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

ANLAGE

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
Amelanchier lamarckii	-Felsenbirne
Carpinus betulus	-Weissbuche
Castanea sativa	-Esskastanie
Crataegus laevigata	-zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-eingriffeliger Weißdorn
Fagus silvatica	-Rotbuche
Paul`s scarlet	-Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Sorbus ancuparia var;edulus	-Gemeine 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) der folgenden Arten sein:

1.21 Apfel-Hochstämme:

Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

1.22 Birnen-Hochstämme:

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

1.23 Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:

Deutsche Hauszwetsche
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

1.24 Kirschenhochstämme:

sauer - Schattenmorelle
süß - Große schwarze Knorpelkirsche
- Gelbe Knorpelkirsche
Hadelfinger Riesenkirsche

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
Ligustrum vulgare	-Liguster
Pyracanthasoleil	-Feuerdorn
Taxus baccata	-Eibe

TFBP163.00H

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/163 - Gaw./Ko. -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 163 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH LINDEN-NEUSEN: LINDENER STRASSE UND SCHUBERTSTRASSE

Gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992) werden folgende örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan 163 aufgenommen:

1. DÄCHER

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

1.2 Bei 1-geschossiger Bauweise:

Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden.
- Drempel sind zulässig.
- Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m. Eine Pfannendeckung ist vorgeschrieben.
- bei Giebelaufbauten ist eine Drempelhöhe von 1 m zulässig, gemessen ab Oberkante Traufhöhe, wobei die Firsthöhe die des Hauptfirstes nicht überschreiten darf. Zur Eindeckung können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.

1.3 Bei 2-geschossiger Bauweise:

- Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden.
- Drempel sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m. Eine Pfannendeckung ist vorgeschrieben.
- bei Giebelaufbauten ist eine Drempelhöhe von 1 m zulässig, gemessen ab Oberkante Traufhöhe, wobei die Firsthöhe die des Hauptfirstes nicht überschreiten darf. Zur Eindeckung können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.

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

1.5 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) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

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.