Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/163 1. Änd. - Gaw.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 163 1. Änderung der Stadt Würselen (Bereich: Schubertszraße, Mozartstraße, Fronhofstraße)

Grundlagen sind das Baugesetztbuch (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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA/2W max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM WA

2.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauBg sind Garagen und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

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

2.2 Garagen im Kellergeschoß sind nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA

3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) mit Ausnahme von Zufahrten 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 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4. HÖHENLAGE, FIRSTHÖHE UND TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 2 BauNVO eine Höhe von 0,50 cm 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 Höhen baulicher Anlagen dürfen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt folgende Werte nicht überschreiten:

	I - Geschoß	II - Geschosse
zulässige Traufhöhe	4,00 m	6,40 m
zulässige Firsthöhe	10,90 m	10,90 m

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.
Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie maßgebend, an der die Grundstückszufahrt liegt.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25a BauGB IM 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) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Baumarten siehe Anlage, Nr. 1).

5.2 Hecken

Die im Bebauungsplan festgelegten Hecken sind gem. Anlage, Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

A N L A G E N

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