Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/164 - Gaw./Se. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 164 der Stadt Würselen (Bereich Broichweiden: Schillerstraße)

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 (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im WA nicht zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (WA/2W).

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM WA

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

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

2.2 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA

3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) 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, mit Ausnahme von Garagenzufahrten entsprechend Punkt 2.

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 UND TRAUFHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB über dem Bezugspunkt eine Höhe von 0,50 m 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 max. 4,0 m bei 1-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 ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM: § 9 (1) Nr. 25 A BAUGB:

5.1 Bäume

Auf jedem zu bebauenden Grundstück ist mind. 1 Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Baumarten siehe Anlage Nr. 1).

5.2 Hecken

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind Hecken gem. Anlage Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Kräuterwiese

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit einer Kräuterwiesenmischung anzusähen gem. Anlage Nr. 3.
Zur Erhaltung muß eine extensive Pflege - 2 x mähen pro Jahr mit Aufnahmen des Schnittgutes - durchgeführt werden.

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/164 - Gaw./Se. -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 164 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH BROICHWEIDEN, SCHILLERSTRASSE)

Gemäß § 81 Abs. 1 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992) werden für den Planbereich des Bebauungsplanes 164 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen:

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken.

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreiten nicht überschreiten und müssen eine Pfannendeckung haben. Ebenfalls zulässig sind Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2 m und einer maximalen Breite von 3 m, einer Dachneigung zwischen 45 und 60 Grad und einer Drempelhöhe von 1 m, gemessen ab Oberkante Traufhöhe, wobei die Firsthöhe die des Hauptfirstes nicht überschreiten darf.

1.3 Für eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carpots 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.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen des Vorgartenbereichs (Fläche A) im WA-Gebiet sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt der nicht bebaute Grundstücksstreifen vor der Vorderfront des Gebäudes, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 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 UND STELLPLÄTZE

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.

BPL164TF.GAW

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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würselen (Bereich Broichweiden: Schillerstraße)

1. Grundlagen des Verfahrens

   Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

   Das Planverfahren wurde durch den Beschluß des Rates der Stadt vom 10.11.1992 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

   Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wurde aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan 164 der Stadt Würselen entwickelt.

   Der Bereich der 29. Änderung umfaßt eine Teilfläche der Flur 54 der Gemarkung Broichweiden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den kartografischen Unterlagen.

2. Situation und Bestand

   Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1977 sind im Änderungsbereich Grünflächen dargestellt (Teilfläche der Sportanlagen Parkstraße/Helleter Feldchen).

   Z.Zt. handelt es sich um eine Wiese ohne Baumbestand, die nicht als Sportanlage ausgebaut ist.

3. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

   Die im Änderungsbereich enthaltene Grünfläche wird in Wohnbaufläche geändert, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Eine Nutzung oder ein Ausbau als Sportanlage ist nicht mehr vorgesehen.
   Durch diese heranrückende Wohnbebauung ist eine Schallschutzmaßnahme zum Rasensportplatz erforderlich. Einzelheiten des erforderlichen Schallschutzes regelt der Bebauungsplan 164.

4. Weitere Hinweise

   Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstausfertigung maßgebend.

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde erstellt im Planungsamt der Stadt Würselen.

Würselen, den 1993

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -

(Schmitz)

Stadtoberbaurat

BPL164TF.00H