Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
A 61 - 61.25.10/165 - Hg./Ko. -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 165 der Stadt Würselen (Bereich verlängerte Dürerstraße/Buschfeld) geänderte Fassung gemäß Ratsbeschluß vom 31.07.1995

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungsund Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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 oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen oder
c) in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten), jedoch max. 1 Stellplatz pro Vorgarten, liegen.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM WA

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" und "B" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.1 c) in den mit "A" gekennzeichneten Flächen.

3.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WA und WA/2W 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, WA/2W

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 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,4 m bei zwingend 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 UND SONSTIGEN BEPFLAN- ZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25a BauGB IM WA, WA/2W:

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 1 Nr. 1).

5.2 Hecken
Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken sind gem. Anlage 1 Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind gem. Anlage 1 Nr. 3 zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

5.4 Begrünung der Tiefgaragen
Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Mindestens 30 % der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind mit Sträuchern gemäß Anlage 1 Nr. 4 zu bepflanzen. Die Stärke des Dachgartenpflanzsubstrates muß dabei mindestens 40 cm (ohne Drain- und Wasserspeicherschicht) betragen. Die übrigen Flächen sind als Rasen anzulegen, oder mit Stauden zu bepflanzen. Die Stärke des Dachgartenpflanzsubstrates muß mindestens 20 cm (ohne Drain- und Wasserspeicherschicht) betragen. Ausnahmsweise können statt Rasenflächen den im Erdgeschoß liegenden Wohnungen Terrassen zugeordnet werden, maximal 50 % der nicht überbauten Tiefgaragenflächen.

5.5 Begrünung der öffentlichen Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Bäumen der Sorten gemäß Anlage 1 Nr. 1 - 3 zu bepflanzen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens 55 Obstbäume gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 anzupflanzen. Sie ist mit Hecken gemäß Anlage 1 Nr. 2 zu umgrenzen. Die Obstbäume und Hecken sind dauernd zu erhalten.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 8a BNatSchG

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 42, Flur 79, ist allen Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet mit versiegelbaren Flächen zuzuordnen. Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen können von der Stadt Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden.

TFBP165.00H

ANLAGE 2

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Ausgleichsmaßnahme gem. § 8a BNatSchG

1. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Gemäß § 8a BNatSchG können Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gem. der textlichen Festsetzungen Nr. 7 erhoben werden.

2. Umfang der erstattungsfähigen Kosten

Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme. Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für den Erwerb der Fläche, die Ausführungsplanung der Ausgleichsmaßnahme sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

3. Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden auf die gem. Punkt 7 textliche Festsetzungen zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

4. Anforderung von Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen.

5. Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird 1 Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

TFBP165.00H

Stadt W ü r s e l e n
- Planungsamt -
61.25.10/165 - Hg./Ko. -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 165 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH VERLÄNGERTE DÜRERSTRASSE/BUSCHFELD)

Gemäß § 81 (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 in den Bebauungsplan 165 als Festsetzungen aufgenommen:

1. DÄCHER

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

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m, die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,00 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit Dachpfannen einzudecken, bei Giebelaufbauten können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden. Bei Giebelaufbauten ist eine Dachneigung von 45 bis 60 Grad vorgeschrieben. Fledermausgauben sind nicht zulässig.

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

1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit Pfannendeckung vorgeschrieben, Dachneigung 20 Grad. Zulässig sind auch begrünte Dächer, 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 (im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen A und B) 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.

ANLAGE 1

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 Paul's scarlet	-Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Fagus silvatica	-Rotbuche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Sorbus ancuparia	-Gemeine Eberesche
Tilia cordata	-Winterlinde

1.2 Obstbaum

Obstbäume - müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3 x verpflanzt mit Drahtballen und Stammumfang von 14 - 16 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 Hauszwetschge
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

1.24 Kirschenhochstämme:
sauer - Schattenmorelle
süß - Große schwarze Knorpelkirsche
- Gelbe Knorpelkirsche
Hadelfinger Riesenkirsche

1.25 Nußbaumhochstämme

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
Taxus baccata	-Eibe

3. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

3.1 Baumarten

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
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

3.2 Straucharten

Sträucher (gem. 3.21), 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 60 - 100 cm, Sträucher (gem. 3.22), 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm, Sträucher (3.23), 2 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzgröße 60 - 80 cm.

3.21

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Schneeball

3.22

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß

	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Fagus silvatica	-	Buche
	Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Sambucus nigra	-	Holunder
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
3.23	Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)
	Taxus baccata	-	Eibe

4. BEGRÜNUNG DER TIEFGARAGEN

Sträucher

Es ist eine Mischung von mindestens 10 verschiedenen Sorten aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die Sträucher müssen 2 x verpflanzt sein, minimale Pflanzgröße 40 - 60 cm.

Acer ginnala	- Feuerahorn
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Lonicera maackii	- Heckenkirsche
Brunus - veredelte Arten	- jap. Blütenkirsche
Aesculus parviflora	- Strauchkastanie
Corylopsis Arten	- Scheinhasel
Cotoneaster	- Scheinmispel
Euonymus alatus	- Korkflügelspindelstrauch
Hamamelis	- Zaubernuß
Hibiscus syriacus-Hybride	- Eibisch
Ilex aquifolium I. C. van Tol	- Stechpalme
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Perrotia persica	- Eisenholzbaum
Pyracantha coccinea-Formen-	Feuerdorn
Rhododendron	- Alpenrose
Ribes sanguineum	- Johannisbeere
Viburnum Arten	- Schneeball
Berberis Arten	- Sauerdorn
Buddleia Arten	- Sommerflieder
Cornus Arten	- Hartriegel
Ctoneaster - niedrige laubabwerfende Arten	- Felsenmistel
Cytisus Arten	- Ginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Rosa	- Strauch- und Kletterrosen
Spirea bumalda	- Spiere
Tamarix Arten	- Erikastrauch