Stadt W ü r s e l e n
- Fachbereich 3 -
61.25.10/168.1

Januar 2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 (Bereich: Haal - Bert-Brecht-Straße)

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 in den überbaubaren Flächen liegen oder die rückwärtigen Baugrenzen um nicht mehr als 1 m überschreiten.

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, TRAUF- UND FIRSTHÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM WA

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 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 mit max. 4,0 m über dem o. a. Bezugspunkt bei 1-geschossiger Bauweise festgesetzt.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

4.3 Die First- oder Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit maximal 10,65 m über den o.a. Bezugspunkt festgesetzt.

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 1 Nr. 1).

5.2 Hecken

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind Hecken gem. Anlage 1 Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, außer an den Stellen, wo auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hecke oder eine andere dichte Bepflanzung vorhanden ist.

5.3 Ausgleichsfläche (Kräuterwiese)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen (Ausgleichsfläche) i s t mit einer Kräuterwiesenmischung anzusähen gem. Anlage 1 Nr. 3.
Zur Erhaltung muß eine extensive Pflege - 2 x mähen pro Jahr mit Aufnehmen des Schnittgutes - durchgeführt werden.
Auf dieser Ausgleichsfläche sind 20 Obstbäume gem. Anlage 1 Nr. 1.2 zu pflanzen.

5.4 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Bepflanzung siehe Anlage 1 Nr. 4).

5.5 Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NW

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
Giebel- und Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer max. Breite von 4 m und einer max. Traufhöhe von 6 m. Ihre Dachneigung darf 20 bis 65° betragen.

ANLAGE

1

1. BAUMARTEN:

1.1 Laubbäume

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
Carpinus betulus	-	Weißbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Crataegus laevigata	-	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Pauls‘s scarlet	-	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Sorbus ancuparia varedulus	-	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

1.2 Obstbäume

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 'ATROVIRENS'	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eiche

3. KRÄUTERWIESE:

Die privaten Grünflächen müssen mit einer Landschaftsrasenmischung gem. der Regel-Saatgut-Mischung (RSM), Typ RSM 7 - Landschaftsrasen A mit Kräutern, Saatgutmenge 25 g/m², angesät werden.

4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

4.1 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 exselsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

4.2 Straucharten

Sträucher - 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 60 - 100 cm bzw. Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm,

4.21 Kleinsträucher

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Schneebal

4.22 Großsträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Taxus baccata	-	Eibe