TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 173 1. Änderung der Stadt Würselen (Bereich: Hauptstraße, Schulstraße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet (MI und MI/2W), Ausschluss von Nutzungen

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Mischgebieten die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. 2. Mischgebiet (MI/2W), Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit **MI/2W** bezeichneten Mischgebieten max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Mischgebiet (MI), GRZ

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das MI festgesetzt, dass durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM MI und MI/2W

2.1 Innerhalb aller Mischgebiete sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

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

2.2 In den mit “A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) ist max. 1 Stellplatz pro Grundstück zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM MI und MI/2W

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagen- bzw. Carportzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baumschutz“ und innerhalb der Flächen mit festgesetzten Hecken untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Garagen- bzw. Carportzufahrten und Stellplätze.

3.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiete MI und MI/2W sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN / GEBÄUDEHÖHEN

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (3) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.2 Der Bezugspunkt für 4.1 sowie für die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße.

4.3 Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5. ERHALTUNGSGEBOT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 b BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sowie innerhalb der Mischgebiete sind die gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Alle gem. Baumschutzsatzung der Stadt Würselen geschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen (gemäß DIN 18920) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgängigkeit ist durch Neuanpflanzung gemäß Baumschutzsatzung entsprechender Ersatz zu schaffen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist die vorhandene Weißdornhecke durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON HECKEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

6.1 Hecken

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.: 173 1. ÄNDERUNG DER STADT WÜRSELEN

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 173, 1. Änderung als Festsetzung aufgenommen:

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

1.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

2.1 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

HINWEISE

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern liegen nicht vor.
Das Sondieren des Plangebietes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen usw.) nicht möglich.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Anlage 1

Heckenarten:

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster

Hecken: 2x verpflanzte Heckenpflanzen (Pflanzgröße 100-125 cm), mit einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro lfdm.