TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 177 der Stadt Würselen (Bereich Akazienstraße, Weißdornstraße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218) , jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit WA / 2W gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

2. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Garagen und Stellplätze im WA

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sowie in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen nicht zulässig. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen nicht zulässig.

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

4. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sowie in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen 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 Stellplätze und Zufahrten entsprechend textlicher Festsetzung 2.

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Höhenlage und Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen im WA

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Straßenverkehrsfläche. Für Grundstücke auf den derzeitigen Flurstücken 760 und 761, die z.T. nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, wird als Bezugspunkt die Mitte der gemeinsamen Grenze des derzeitigen Flurstückes 761 mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

5.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 4,00 m bei 1-geschossiger Bauweise und max. 6,50 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand (außen) des Gebäudes zu verstehen.

Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10,80 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Straßenverkehrsfläche. Für Grundstücke auf den derzeitigen Flurstücken 760 und 761, die z.T. nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, wird als Bezugspunkt die Mitte der gemeinsamen Grenze des derzeitigen Flurstückes 761 mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6. Bindungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Bäume
Auf jedem zu bebauenden Grundstück ist mind. ein Baum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Laub- und Obstbäume aus den Pflanzlisten Nr. 2 und 3 als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

6.2 Schnitthecken

An allen seitlich und rückwärtigen nicht überbauten Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt nicht für die mit A gekennzeichneten Flächen und nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung. Es müssen 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, 125 cm – 150 m hoch in einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro laufenden Meter gepflanzt werden. Dabei sind Schnittheckenarten gemäß Pflanzliste Nr. 4 zu verwenden.

6.3 Gekennzeichnete Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan mit „B" gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 5 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 2 x verpflanzte Sträucher mit Ballen, je nach Art 125 cm – 175 cm hoch in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro m² zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan mit „C" gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit 3 Obstbäumen aus der Pflanzliste Nr. 3 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Bindungen für Bepflanzungen auf der Ausgleichsfläche im erweiterten Geltungsbereich

Auf dem Grundstück Gemarkung Bardenberg, Flur 28, Flurstück 1 im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf 1423 m² Fläche eine Feldgehölzinsel mit Pflanzarten aus den Pflanzlisten gem. Anlage 1 Nr. 1,2 und 5 anzulegen. Westlich ist eine solitäre Rotbuche (Fagus sylvatica) zu pflanzen und ein mindestens 5 m breiter Krautsaum anzulegen. Es gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen gem. Anlage 2 Nr. 1 - Nr. 3. Die Fläche ist in Anlage 3 dargestellt.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

Die unbelasteten Niederschlagswässer sind auf den privaten Grundstücken über Rigolen zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der "Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen B-Plan 177 in D – 52146 Würselen „Akazienstraße" der BGU Gesellschaft für Baustoffüberwachung und Geotechnischen Umweltschutz mbH, Stolberg " vom 03.03.1999 zu beachten (s. Anlage 3 der Begründung).

8. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 177 der Stadt Würselen

Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 177 als Festsetzungen aufgenommen:

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Davon ausgenomm en sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und andere untergeordnete Einrichtungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 und 4.

8.2 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 1,50 m. die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Feldermausgauben sind nicht zulässig.

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

ANLAGE 1

Pflanzlisten:

1. Bäume I. Ordnung:

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuß

2. Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe

3. Obstbäume:

3.1 Apfel-Hochstämme:
- Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinisches Seidenhemdchen
- Rheinischer Winterrambour
- Eiserapfel
- Breitauge
- Graue Herbstrenette (Gute Graue)
- Jakob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Rote Sternrenette

3.2 Birnen-Hochstämme:
- Münsterbirne
- Gellerts Butterbirne
- Claps Liebling
- Köstliche von Charneu
- Williams Christ
-

3.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme:
- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

3.4 Kirschen-Hochstämme:
sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

3.5 Nußbaum-Hochstamm - Walnuß(Juglans regia)

4. Schnittheckenarten:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

5. Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball
Vilburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliget Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Coryllus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose – immer ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt!
Rosa arvensis	-	immer ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt!

ANLAGE 2

Grundsätze für die Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

1. Anpflanzung von Einzelbäumen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

2. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm (nicht mehr als 10 % der Gesamtmenge), Bäumen II. Ordnung, 3-4x verpflanzt,mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm oder - je nach Art Heister, 150/175 cm hoch (nicht mehr als 20%) und 2x verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
- je nach Breite der Fläche 1-5 zeiliger Aufbau
- pro Quadratmeter ein Strauch oder Baum
- Verankerung der Gehölze und Erstellung einer Schutzeinrichtung falls nötig
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

3. Anlage von Krautsäumen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern nach DIN 18917, möglichst aus autochtonem Saatgut
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre