Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/179

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 179 der Stadt Würselen
(Bereich Bardenberg, Dorfstraße)

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 der baulichen Nutzung

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

2. Nutzungsbeschränkungen im MI

Gemäß § 1 Abs. (5) und (6) BauNVO sind im MI die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Ermittlung der Grundfläche

Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO gilt die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht für Tiefgaragen.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen im MI

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des MI/2W sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur zulässig, soweit sie insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

5.2 Der Bezugspunkt für 5.1 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. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind.

6. Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und zu sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauernd zu pflegen und entsprechend seinem Charakter zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe von zu erhaltenden Bäumen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 1,50 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

6.2 Nichtüberbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen, dabei muß eine mindestens 0,20 m starke durchwurzelbare Fläche hergestellt werden. Ausnahmsweise können statt Begrünung den im Erdgeschoß liegenden Wohnungen je eine Terrasse zugeordnet werden. Die Terrassengröße darf 16 m^2 nicht überschreiten..

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den bebaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1a) BauGB

Allen bebaubaren Grundstücksflächen im MI/2W ist ein 1.390 m² großes Teilstück aus der Fläche Nr.7 gemäß Lageplan (Anlage zur Begründung) zugeordnet. Die Fläche liegt im Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg und ist gemäß Punkt 8 zu bepflanzen.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich

Als Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 (1a) und (1) Nr. 20 BauGB die 2.050 m² große Fläche Nr.7 gemäß Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) aus dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheiderweg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Die unbelasteten Niederschlagswässer sind gemäß § 9 (1) Nr.14 BauGB auf den privaten Grundstücken über Rigolen- und Rohre zu versickern. Dies gilt nicht für Grundstücke, auf denen Tiefgaragen gebaut werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 179 DER STADT WÜRSELEN BEREICH DORFSTRAßE

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 179 als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragende Bauteile (z. B. Erker, Giebel, Gauben, Attiken, Ballustraden etc.) mit Ausnahme von Schornsteinen. Die maximale Breite eines Dachaufbaus als Giebel beträgt 3 m. Die maximale Höhe senkrechter Seitenwände von Dachaufbauten beträgt 1,50 m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus. Die Oberkante des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

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

1.3 Eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen sind mit geneigten Dächern, Dachneigung mindestens 20°, oder mit begrünten Flachdächern zu decken.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

2.2 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.