TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 184 - „Gerhart-Hauptmann-Straße / Auf dem Troppenbruch“ - der Stadt Würselen

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGB1. I S.2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), jeweils in den derzeit gültigen Fassungen.

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze ohne weitere Kennzeichnung zulässig.

2.2 In den mit „GA/ST“ gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen ist pro Wohneinheit max. eine Garage oder ein Stellplatz zulässig.

2.3 In der mit „ST“ gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätzen ist ein Stellplatz zulässig.

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

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

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 Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.2.

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

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.2 Die max. Traufhöhe wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,50 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

4.3 Die max. Firsthöhe wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 11,00 m festgesetzt.

4.4 Der Bezugspunkt für 4.1 - 4.3 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. Das Höhenniveau der Straßenbegrenzungslinie liegt auf der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße.

5. Immissionsschutz

Auf der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine 2 m hohe Lärmschutzanlage zum Schutz der Außenwohnbereiche (Garten, Terrasse) zu errichten.

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

6.1 Flächen im WA-Gebiet:
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit einer Schnitthecke (mind. 3 Stk. je lfdm) gemäß Anlage 1, Artenliste Nr. 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste Nr. 2 gemäß Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

6.2 Öffentliche Grünfläche:
Die Fläche im Zufahrtsbereich von der Oppener Straße ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der gesamten Länge Laubgehölze der Artenliste Nr. 2 gemäß Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche:
Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume der Artenliste Nr. 1 gemäß Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es müssen Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18 cm gepflanzt werden.

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

Als Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 330 m² große Fläche Nr. 9 gemäß Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) aus dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 184
DER STADT WÜRSELEN BEREICH:
GERHART-HAUPTMANN-STRASSE / AUF DEM TROPPENBRUCH

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. 184 als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer, Dachneigungen zwischen 20-40°, zulässig sind.

1.2 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.

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

1.4 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 oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

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

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegungen

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

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und

Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

HINWEISE:

1. Das Grundstück wird beim Umweltamt des Kreises als altlastenverdächtige Fläche (Altablagerung) unter der Nummer 5102-0236 geführt.

   Aus den im Untergrund vorhandenen Schadstoffen lassen sich keine wesentlichen Gefährdungspotentiale für Menschen oder das Grundwasser ableiten. Flächen im Bereich der Bohrung B 4 (nahe des Garagenhofes „Auf dem Troppenbruch“) , die nicht bebaut oder befestigt werden, sind mit einer 0,50 m dicken Schicht aus sauberem, unbelastetem, vegetationsgeeignetem Material abzudecken. Ein ggf. notwendiger Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.
   Die Erdarbeiten, insbesondere der Bodenabtrag im Bereich der Bohrung B 4 erfolgen unter fachkundiger Überwachung.

2. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 5 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen, die diese Tiefe erreichen, sollten entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser vorgesehen werden.

3. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

<u>ANLAGE 1</u> ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 184 DER STADT WÜRSELEN BEREICH:

Gerhart-Hauptmann-Straße / Auf dem Troppenbruch

Artenliste:1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Ulmus campestris	Feldulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B., Höhe; Stammumfang mindestens 18 cm

Artenliste:2 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Salix spec.	div. Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., o.B., Höhe; mind. 100-150 cm

Artenliste:3 Schnitthecken

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

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., o.B., Höhe; mind. 100-150 cm

Stadt Würselen, 20-08-2002