Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Würselen (Bereich Düstergässchen / Mauerfeldchen / Oppener Straße)

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1 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.

1.2 Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) 4 BauNVO

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

2.2 Die max. Traufhöhe wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,50 m in dem Bereich der 2-geschossigen Bebauung und mit max. 3,40 m in dem Bereich der eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

2.3 Die max. Firsthöhe wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10,50 m in dem Bereich der zweigeschossigen Bebauung und mit max. 4 m in dem Bereich der eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

2.4 Der Bezugspunkt für 1.2.1 bis 1.2.3 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.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1 Garagen, Carports, Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen bis zu einer Gesamtlänge von 9 m zulässig.

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

4. Nebenanlagen und Einrichtungen

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. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.2.

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

4.2 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.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) 20 BauGB

Als Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 5.510 m² große Fläche Nr. 12 gemäß Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) aus dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

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. 189 als Festsetzungen aufgenommen:

6.1 Gebäude

Aneinander gebaute Doppelhaushälften müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen.

6.2 Fassaden

Die Fassadengestaltung aneinander gebauter Doppelhaushälften ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

6.3 Dachflächen

Wie im Bebauungsplan vorgegeben, sind Sattel- oder Pultdächer zu errichten; die Hauptfirstrichtung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragenden 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 1,70 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.

6.4 Einfriedungen

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

6.5 Zufahrten

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist von Garagen und Carports ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5.00 m einzuhalten.
Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)