TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungpslan 192 der Stadt Würselen(Pricker Straße)
Gemäß Satzungsbeschluss vom 13.12.2005

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

1.1 Mischgebiet (MI)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind 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.

2. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit MI/2W bezeichneten Bereichen max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

3. Zulässigkeit von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) undStellplätzen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen oder
c) in den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch max. 2 Stellplätze pro Grundstück oder
d) in den mit „A1" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch max. 1 Stellplatz pro Grundstück.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A1" und „A2" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Dies gilt nicht für Garagen- und Carportzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 3.

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.

4.3 In der privaten Grünfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem.§' 9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 0,50 m

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.2 Die max. Traufhöhe wird gem.§ 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.

5.3 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 11,0 m festgesetzt.

5.4 Der Bezugspunkt für 5.1 - 5.3 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.

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

6.1 BaumpflanzungenInnerhalb der Verkehrsfläche bzw. den öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind insgesamt zusätzlich mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es müssen Hochstämme, 3 - 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm gepflanzt werden.
Artenliste :

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

6.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der Gehölzbestand auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag, sowie Bebauungen und Versiegelungen unzulässig.

Hinweise:

1. Teilbereiche des Grundstückes werden beim Umweltamt des Kreises Aachen als altlastenverdächtige Fläche (Eigenverbrauchtankstelle) unter der Nummer 5102/0377 geführt. Bei den entsprechenden Flächen handelt es sich um Bereiche an der nordtwestlichen sowie der südöstlichen Ecke der ehemaligen Werkstatthalle der Spedition de Crousaz. Inner- bzw. außerhalb der Halle befanden sich die inzwischen abgebauten Tankanlagen einer Eigenverbrauchtankstelle.Im Rahmen von erfolgten Bodenuntersuchungen zeigten sich in den vorgenannten sowie den übrigen Abschnitten der Erschließungsflächen jedoch keine Kontaminationen aus denen man wesentliche Gefährdungspotentiale für Menschen oder des Grundwassers ableiten kann.

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

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 192DER STADT WÜRSELEN, BEREICH: PRICKER STRASSE

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. 192 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.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit `A1A und `A2A 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, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und Zuwegungen

3.1 Vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Ausgenommen ist die mit ` CPA gekennzeichnete Fläche.

3.2 Im Bereich der „A1" gekennzeichneten Flächen, ist straßenseitig je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellpatz und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.
Im Bereich der mit „A2" gekennzeichneten Flächen, sind abweichend von der vorgenannten Festsetzung je Grundstück eine maximale Breite von 9 m Breite zulässig.

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)