Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/193

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 193 der Stadt Würselen
(Bereich Aachener Straße/Paulinenstraße)

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 Mischgebiete (MI) und (MI/2W), Ausschluss von Nutzungen
Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI und MI/2W) 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.

1. 2. Mischgebiet (MI/2W), Zahl der Wohnungen pro Gebäude
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit MI/2W bezeichneten Mischgebieten max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

2. Garagen und Stellplätze im MI/2W

2.1 Im Mi/2W sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den für Garagen gekennzeichneten Flächen liegen.

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

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im MI und MI/2W

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 Garagen- bzw. Carportzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.

3.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des MI und MI/2W sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(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 gem. § 9 (3) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.2 Der Bezugspunkt für 4.1 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.

4.3 Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

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

Die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Würselen für die Fichte auf dem Grundstück Paulinenstraße 13 sind innerhalb der privaten Grünfläche -Abstandsgrün- zu realisieren.

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

Im sonstigen Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 79 m² große Fläche Nr. 14 gemäß Lageplan (Anlage 1) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.: 193 DER STADT WÜRSELEN BEREICH: AACHENER STRAßE/PAULINENSTRAßE

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. 193 als Festsetzung aufgenommen:

1. Einfriedungen

1.1 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.

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

2. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

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