Stadt W ü r s e l e n
FB 3/3.2
61.26.10/BP197-Gaw.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 197 der Stadt Würselen
(Bereich: Eschweiler Straße)

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. Zulässigkeit von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen

Gem. § 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

liegen.

2. Nebenanlagen und Einrichtungen

2.1 Gem. § 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- , Carport- und Stellplatz Zufahrten entsprechend Punkt 2.

2.2 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.

3. Höhen, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

3.1 Die max. Traufhöhe für eine zweigeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 193,50 m über NN festgesetzt.

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

3.3 Die max. Firsthöhe für eine zweigeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 196,00 m über NN festgesetzt.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs.1a und § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Als Ausgleichfläche ist gem. § 9 Abs. 1a und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB die Fläche gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1. Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung in einer Stärke von 8-10 cm mit Sedum / Gras / Kraut Vegetation

2. Grünflächen

Bepflanzungen der Grünflächen mit höhenmäßig gestaffelten, heimischen Bäumen, Sträuchern und Bodendecker

Bäume 1. Ordnung i.d. Qualität H, 20/25 STU
z.B. Linde-Tilia, Esche-Fraxinus

Bäume 2. Ordnung i.d. Qualität STD, mehrtriebig, 300-400 HO
z.B. Hainbuche-Carpinus betulus, Eberesche-Sorbus aucoparia, Feldahorn-Acer campestre

Sträucher i.d. Qualität 3xv, m.B. 150-170HO
z.B. Kornelkirsche - Cornus mas, Hasel - Corylus avellana, Liguster-Ligustrum vulgare, Ilex - Ilex aquifolilum, Schneeball - Viburnum lantana/opulus, Pfaffenhütchen-Euonymus europaeus, Hartriegel-Cornus sanguineum, Hundsrose-Rosa canina

Ziersträucher
z.B. Bodendecker, Strauchrosen, Blütensträucher

Bodendecker
z.B. Schneebeere, Heckenmyrte

Die geplanten Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode

nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.