Stadt W ü r s e l e n
FB 3/3.2
61.26.10/BP198-Gaw.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 198 der Stadt Würselen (Bereich: Bert-Brecht-Straße)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) 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)**

Gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätte) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Gem. § 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) 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 Stellplätze liegen.

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

4. Nebenanlagen und Einrichtungen

4.1 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- 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.

5. Höhen, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 50 cm über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.2 Die max. Traufhöhe für die eingeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 4,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5.3 Die max. Firsthöhe für die eingeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

5.4 Die max. Traufhöhe für die zweigeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 6,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5.5 Die max. Firsthöhe für die zweigeschossige Bauweise wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 11,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

5.6 Für die Bebauung zwischen den neuen rechts und links liegenden Erschließungsstrassen wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO eine max. Traufhöhe von 5.70m über dem Bezugspunkt festsetzt.

5.7 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

5.8 Der Bezugspunkt für 5.1 bis 5.7 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Nr. 198 der Stadt Würselen (Bereich: Bert-Brecht-Straße)

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 198 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, Balustraden 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 „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, 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.

3.2 Im Bereich der mit „A“ gekennzeichneten Flächen, ist je Grundstück straßenseitig eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplatz und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.