TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 201 der Stadt Würselen
Bereich Friedrichstraße, Bahnhofstraße, Im Winkel /Euregio - Kolleg

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig

2. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

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

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

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 Stellplätze liegen,

c) 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 Abs. 1-2-BauNVO nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen- und Carportzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 3.

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

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 über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.2 Die Traufhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,50 m und 7,50 m festgesetzt.

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

5.3 Die Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10.50 m, 11,00 m und 11,50 m festgesetzt.

5.4 Der Bezugspunkt für Punkt 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.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 201 der Stadt Würselen
Bereich: Friedrichstraße, Bahnhofstraße, Im Winkel/Euregio - Kolleg

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. 201 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 „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.