Stadt W ü r s e l e n
- FB 3 -/3.2/61.26.209

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungpslan 209 der Stadt Würselen im Bereich Pricker Straße

Grundlagen des Verfahrens 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

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. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 188 m ü. NN festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit 193 m ü. NN festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen, die zum Schutz der Hecke mindestens 2,00 m von der Grundstückgrenze entfernt stehen.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Die Zufahrt zu der Fläche für Stellplätze im Mischgebiet ist nur an der als Einfahrt festgesetzten Stelle zulässig.

5. 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 125 m² große Fläche Nr. 22 gemäß Lageplan (Anlage 1) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 In dem Mischgebiet müssen innerhalb der Fläche für Stellplätze mindestens 340 m² als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Innerhalb der Grünflächen und der privaten Grünfläche sind 3 Bäume I. Ordnung und 5 Bäume II. Ordnung gemäß 6.3 zu pflanzen.

6.2 Die zum Erhalt gekennzeichnete Hecke und der Baum innerhalb der privaten Grünfläche sind dauernd zu erhalten und zu pflegen.

6.3 Größe und Art der Bepflanzung:

6.3.1 Bäume I. Ordnung
Laubbäume müssen 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

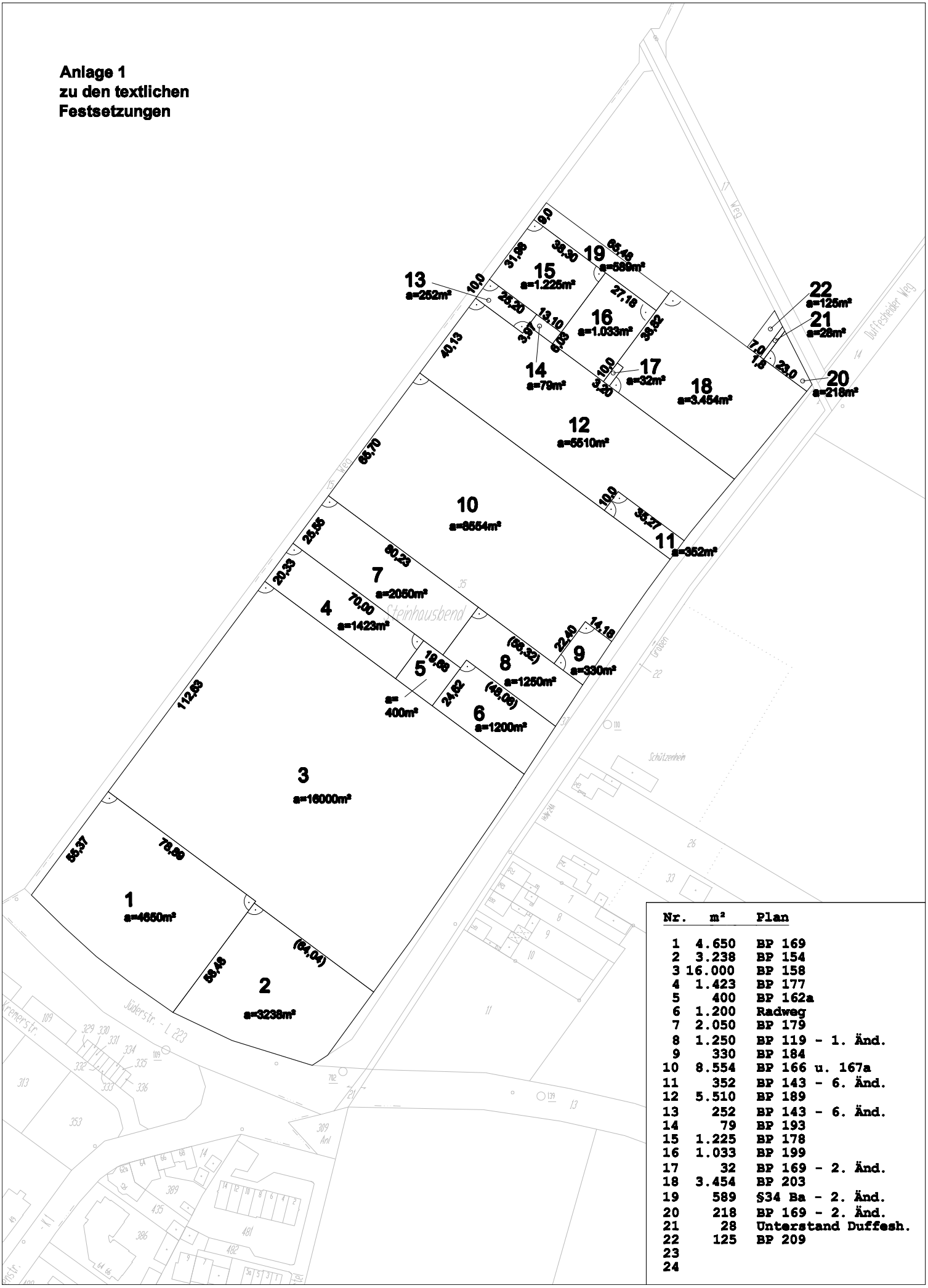
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuß
Salix alba	-	Silberweide

6.3.2 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Hinweis: Die Bäume sind mit drei Pflöcken zu sichern.

Anlage 1
zu den textlichen
Festsetzungen



Nr.	m²	Plan
1	4.650	BP 169
2	3.238	BP 154
3	16.000	BP 158
4	1.423	BP 177
5	400	BP 162a
6	1.200	Radweg
7	2.050	BP 179
8	1.250	BP 119 - 1. Änd.
9	330	BP 184
10	8.554	BP 166 u. 167a
11	352	BP 143 - 6. Änd.
12	5.510	BP 189
13	252	BP 143 - 6. Änd.
14	79	BP 193
15	1.225	BP 178
16	1.033	BP 199
17	32	BP 169 - 2. Änd.
18	3.454	BP 203
19	589	§34 Ba - 2. Änd.
20	218	BP 169 - 2. Änd.
21	28	Unterstand Duffesh.
22	125	BP 209
23		
24		