TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 210 der Stadt Würselen
(Bereich Droste-Hülshoff-Straße / Hauptstraße)

Stand: Juli 2011

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)

1.1 In dem Mischgebiet MI 1 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem mit MI2 / 2W bezeichneten Mischgebiet max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Stellplätze liegen.
- c) In den mit “A” gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) ist ein Stellplatz pro Grundstück zulässig.

Carports (überdachte Stellplätze) sind Garagen gleichgestellt.

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 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge.

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. Höhenlage, Traufen- und Firsthöhen der baulichen Anlagen im MI 2

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 nicht überschreiten.

5.2 Die zulässige Traufenhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit maximal 6,50 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 festgesetzt. Unter Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5.3 Die zulässige Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. 11,00 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 festgesetzt.

5.4 Der Bezugspunkt für 5.1 – 5.3 ist der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Verkehrsflächenbegrenzungslinie der für das Grundstück maßgeblichen fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist.