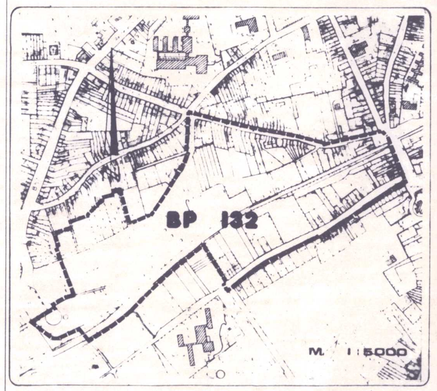
BEBAUUNGSPLAN NR. 132 STADT WÜRSELEN



BEREICH : WÜRSELEN STADTGARTEN

WÜRSELEN, IM PLANUNGSAMT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 132
(Bereich Stadtgarten, Neuhauser Str., Tittelstr.,Markt)

1. WOHNUNGEN IM KERNGEBIET (MK)
Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHE
2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit Lagebestimmung ▦ sind bauliche und sonstige Anlagen im Sinne der §§ 2 bis 14 BauNVO nicht zulässig.
2.2 Innerhalb der übrigen privaten Grünflächen sind nur Gartenlauben und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu 30 cbm umbauten Raum zulässig.

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN INNERHALB DES SONDERGEBIETES "MUSEUM"
Innerhalb des Sondergebietes "Museum" ist die Errichtung einer eingeschossigen Bebauung mit der alleinigen Zweckbestimmung "Museum" - Ausstellungsgebäude für Oldtimerfahrzeuge - zulässig. Die Restaurierung der Fahrzeuge, z.B. Montage, Karosseriearbeiten, Spritzlackierung etc. ist hier nicht zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen:
- Oberkante Fußboden (OKF) : (184,5 m über N.N.+ - 0,0 m
- Traufhöhe (TH) : (3,20 m über + - 0,0 m
- Firsthöhe (FH) : (7,00 m über + - 0,0 m
*maximal bebaubare Grundstücksfläche (GR) : 1.000 qm

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)
Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
4.1 In den mit ▢ gekennzeichneten Teilen der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Die Zulässigkeit von nichtüberdachten Stellplätzen bleibt unberührt.
4.2 In den nicht mit ▢ gekennzeichneten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) an der Tittelstraße sind Garagen und Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig, ausgenommen Überdachte Zufahrten ins Untergeschoß.

5. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhenlage baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
5.1 In den an der Neuhauser Straße gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebieten (MI)
5.1.1 In den 2- bis 3-geschossig überbaubaren Grundstücksflächen:
-Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF): max. 0,50 m,
-Traufhöhe (TH): max. 9,00 m,
-Firsthöhe (FH): max. 13,00 m
Jeweils bezogen auf die Straßenkrone, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
5.1.2 In den 1-geschossig überbaubaren Grundstücksflächen:
-Traufhöhe (TH): max. 4,50 m,
bezogen auf die Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte der Gebäudefrontfront.
5.1.3 Bei den in den übrigen Grundstücksflächen zulässigen Garagen und Nebenanlagen darf die mittlere Wandhöhe 3,0 m nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes.
5.2 In den 1-2-geschossig überbaubaren Grundstücksflächen des an der Tittelstraße gelegenen allgemeinen Wohngebietes (WA):
-Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF): max. 0,50 m,
-Traufhöhe (TH): max. 6,50 m,
-Firsthöhe (FH): max. 10,50 m
Jeweils bezogen auf die Straßenkrone, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
Bei Garagen u. Nebenanlagen darf die mittlere Wandhöhe 3,0 m nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante des anstehenden natürlichen Geländes.

6. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.10.88 gem. § 2 (1)u.(6) BBauG vom 23.06.1960-Fassung vom 6.7.79 (BGBl.I.S.949 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 132 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 06.04.89 ortsüblich bekanntgemacht.
Würselen, den 09.07.90
Bürgermeister/in Ratsmitglied
Stadtdirektor

Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG, Fassung vom 6.7.1979 (BGBl.I. S 949 hat am 26.06.86 stattgefunden.
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl.I.S. 2253) in der Zeit vom 16.11.87 bis 16.12.87 einschl. ausgelegen.
Würselen, den 09.07.90
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde nach der Auflegung geändert gem. Ratsbeschluß vom .....
Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde eine erneute Auslegung durchgeführt.
Würselen, den .....
Bürgermeister Ratsmitglied
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde nach der Auflegung geändert gem. Ratsbeschluß vom .....
Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB werden durch die Änderung/ nach der Auslegung die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine eingeschränkte Beteiligung wurde durchgeführt entspr. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB.
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB i.d.F. vom 08.12.86 BGBl.I.S.2253 durch Beschluß des Rates der Stadt am 04.05.90 als Satzung beschlossen worden.
Würselen, den 09.07.90
Bürgermeister Ratsmitglied
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB vom 8.12.86 BGBl. I.S.2253 durch Bekanntmachung vom 20.09.90 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Würselen, den 21. Sept. 1990
Bürgermeister

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGBl.I. S. 1763 in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl.I. S.2663) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt. Bestandteile des Bebauungsplanes: textliche Festsetzungen.

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 4. April 1990 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 29. Juni 1990
Az.: 35.2.7230-2-2011/90
Köln, den 29. Juni 1990
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

Lagebestimmungen und Geltungsbereiche für Flächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie textlichen Festsetzungen über Zulässigkeit bzw. Einschränkungen von baulichen Nutzungen.

A Teilflächen der öffentlichen Grünflächen -Stadtgarten- mit befestigtem Ausbau, z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. für Nutzungen wie z.B. Kirmes, Zirkus, Zeltstandort, Ausstellungen usw.

B Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Eingangsbereich Stadtgarten - Pricker Straße - mit Ausbau zur Nutzung als Parkplatz für Stadtgarten.

D Teile der nichtüberbaubaren Flächen mit Einschränkungen über Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.

E private Grünflächen mit baulichen Einschränkungen.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster angefertigt ohne örtliche Überprüfung.
Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt
Aachen, den 11.5.88
Kataster- u. Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Evers)
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. § 9 u. 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 BGBl. I.S. 2253 durch das Planungsamt der Stadt Würselen
(Schmitz)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiche, Flächen für den Gemeinbedarf §9 (1) 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge §5 (2) 3, (6) BauGB
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Straßenbahnen
- Seilbahnen
- Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Flughafen
- Landeplatz
- Segelflug-gelände
- Hubschrauber-landeplatz

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NA Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschafts-schutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (6) BauGB
- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- E Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB
- Wasserflächen
- Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen § 9 (1) 17 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- E Erholungswald

Das gesamte Plangebiet wird umkennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung wegen verlassener Grubenbaue besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. § 9 Abs. 5 BauGB

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze GBS Gemeinschaftsstellplatzhaus
- GA Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Besonderer Nutzungszweck v. Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird. - MUSEUM
- Mit Gehr, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung ========== Stützmauer
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen od. bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, od. die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind § 9 Abs. 5 BBauG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB und 2-11 BauNVO
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sondergebiete -MUSEUM-

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB und 16-21a BauNVO
- 0,3 GRZ 0,7 Geschoßflächenzahl GF 500 m² Geschoßfläche
- 3,0 BMZ 3,0 BM 4000 m² Baumasse
- 0,4 GRZ 0,4 Grundflächenzahl GR 100m² Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als = Höchstgrenze
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
- (V) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante z.B. Fussboden EG u.NN.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1)2 Bau GB u. 22-23 BauNVO
- o Offene Bauweise
- a nur Einzelhäuser zul.
- d nur Doppelhäuser zul.
- h nur Hausgruppen zul.
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Ausgrabung/ Arkaden
- Firstrichtung

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB
- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- öffentliche/private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- öffentliche / private GRÜNFLÄCHE mit eingeschränkter bzw besonderer Nutzung

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- P Öffentliche Parkfläche
- GEH-u. RADWEGE/ WIRTSCHAFTSWEGE

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser, u. festgen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12,14 BauGB
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung