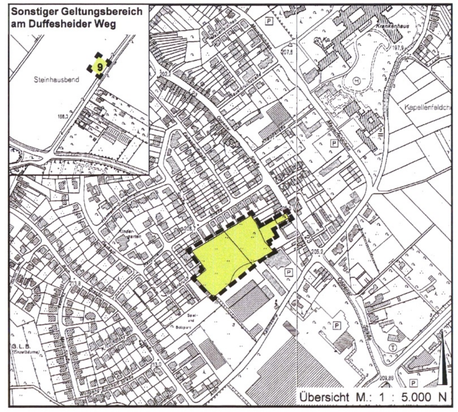
STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 184

Bereich: Gerhart-Hauptmann-Straße, Auf dem Troppenbruch
Gemarkung: Würselen
Flur: 14

Sonstiger Geltungsbereich am Duffesheider Weg



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 Grundflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse
   - TH: 6,5 max. Traufhöhe
   - FH: 11,0 max. Firsthöhe
   - Firstrichtung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - o offene Bauweise
6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung - Fußweg -
   - Strassenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
   - öffentliche Grünflächen - Stadt Würselen - Strassenbegleitgrün
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen
   - A Lagebestimmung von Flächen mit besonderen textlichen Festsetzungen
   - Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
   - GA/ST Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit besonderen textl. Festsetzungen
   - ST Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit besonderen textl. Festsetzungen
   - Abgrenzung zur Festsetzung unterschiedlicher Firstrichtungen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß §86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land NRW vom 07.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 184 als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur geneigte Dächer, Dachneigungen zwischen 20 - 40 Grad, zulässig sind.

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragenden 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.

1.3 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

1.4 Eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen sind mit geneigten Dächern, Dachneigung mind. 20 Grad, oder mit begrünten Flachdächern zu decken.

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, Stellplätze und Zuwegungen

3.1 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.

1.2 Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

2.2 In den mit "GA/ST" gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze ist pro Wohneinheit max. eine Garage oder ein Stellplatz zulässig.

2.3 In der mit "ST" gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze ist ein Stellplatz zulässig.

2.2 In den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) ist max. 1 Stellplatz pro Grundstück zulässig.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Gemäß §23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeornete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von §14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.2.

3.2 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.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

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

4.2 Die max. Traufhöhe wird gemäß §16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,50 m festgesetzt. UnterTraufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

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

4.4 Der Bezugspunkt für 4.1 - 4.3 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. Das Höhenniveau der Straßenbegrenzungslinie liegt auf der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße.

5. Immissionsschutz

Auf der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine 2 m hohe Lärmschutzanlage zum Schutz der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) zu errichten.

6. Bindungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Flächen im WA-Gebiet:
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen als Schnitthecke (mind. 3 Stk. je lfdm) gemäß Anlage 1, Artenliste Nr. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste Nr. 2 gemäß Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1 m.

6.2 Öffentliche Grünflächen:
Die Fläche im Zufahrtsbereich von der Oppener Straße ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf der gesamten Länge Laubgehölze der Artenliste Nr. 2 gemäß Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1 m.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche:
Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume der Artenliste Nr. 1 gemäß Anlage 1zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es müssen Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 18 cm gepflanzt werden.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich

Als Ausgleichsfläche ist gemäß §9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 330 qm große Fläche Nr. 9 gemäß Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) aus dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweise

1. Das Grundstück wird beim Umweltamt des Kreises Aachen als altlastenverdächtige Fläche (Altablagerung) unter der Nummer 5102-0236 geführt.
   Aus den im Untergrund vorhandenen Schadstoffen lassen sich keine wesentlichen Gefährdungspotenziale für Menschen oder das Grundwasser ableiten. Flächen im Bereich der Bohrung B4 (nahe des Garagenhofes "Auf dem Troppenbruch"), die nicht bebaut oder befestigt werden, sind mit einer mindestens 0,50 m dicken Schicht aus sauberem, unbelastetem, vegetationsgeeignetem Material abzudecken. Ein ggf. notwendiger Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.
   Die Erdarbeiten, insbesondere der Bodenabtrag im Bereich der Bohrung B 4 erfolgen unter fachkundiger Überwachung.
2. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 5 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen, die diese Tiefe erreichen, sollten entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser vorgesehen werden.
3. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

Anlage 1
Artenliste Nr. 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Ulmus campetris	Feldulme

Artenliste Nr. 2

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Salix spec.	div. Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Virbunum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gem. Schneeball

Artenliste Nr. 3

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 05.06.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 184 aufzustellen.

Würselen, den 15.11.2002
i.A.
Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 20.02.03 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.03.03 bis einschl. 28.04.03 statt.

Würselen, den 19.03.03
i.A.
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt am 20.03.03 als Satzung beschlossen worden.

Würselen, den 19.03.03
i.A.
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift u. Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Würselen bzw. Planungsausschusses/ Ausschusses für Umwelt- und Stadtentwicklung übereinstimmt u. dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Würselen, den 19.3.03
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) Bau GB durch Bekanntmachung vom 13.06.2003 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und wird zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Würselen, den 15.07.03
i.A.
Bürgermeister

Für diesen Bebauungsplan gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997(BGBl.I S. 2141)und die Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(BauONW)vom 1.3.2000 (GVNW S. 256), in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung
- landespflegerischer Fachbeitrag
- Baugrunderkundung
- Gutachterliche Stellungnahme zu schalltechnischen Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen
- Verkehrsuntersuchung

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die textlichen Festsetzungen.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch

EBV - Immobilien GmbH,
Projekt-und Stadtentwicklung,
Roermonder Str. 63,
52134 Herzogenrath

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand 23.08.2001) überein.
Sie entspricht den Anforderungen des § 1der Planzeichenverordnung Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

Würselen, den 10.10.2002
Dipl.-Ing. Gehrmann ÖbV. best. Vermessungsingenieur
Gehrmann
(Öffentl. bestellter Vermesser)

Die Lage der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen / Grünflächen) ist der CAD-Planung der Firma EBV Immobilien GmbH zu entnehmen.

M. 1:500