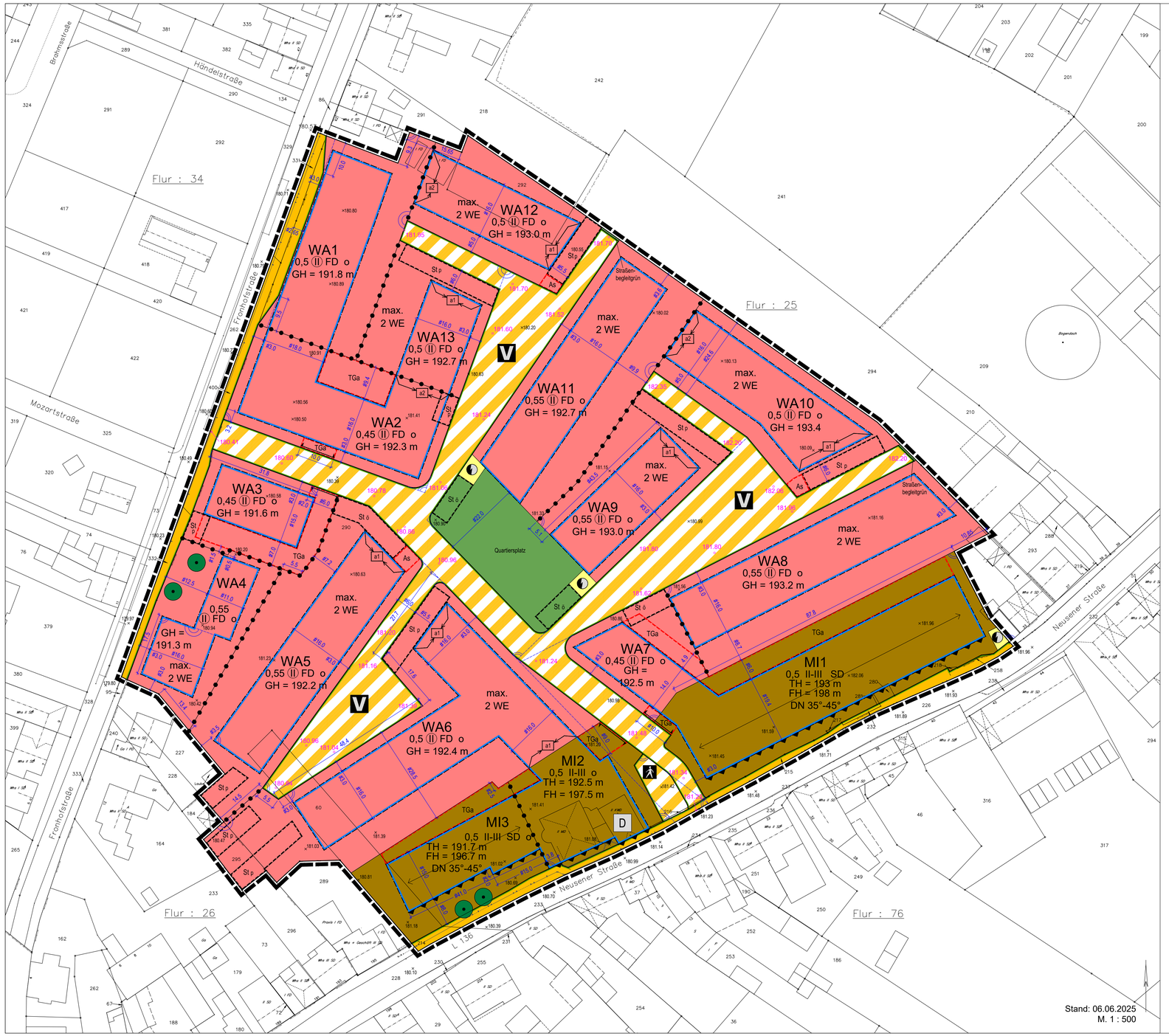


Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- max. 2 WE — Maximalanzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.2)
- TH — maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.2)
- FH — maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a1 — Bereich für abweichende Bauweise, Bebauung ohne Abstandsfläche Giebel zulässig
- a2 — Bereich für abweichende Bauweise, Grenzbebauung ohne eigene Abstandsfläche zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Quartiers-Platz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Straßen-begleitgrün — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- As — Umgrenzung von Flächen für Abfallbehältersammelstellen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- FD — Zulässige Dachform Flachdach
- SD — Zulässige Dachform Satteldach
- DN 35°-45° — Zulässige Dachneigung in Grad
- ▫ 181.18 — zukünftige Deckenhöhe der Fahrbahn als Bezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
- Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen

Anforderungen an die Gestaltung

- zulässige Firstrichtung

Hinweise

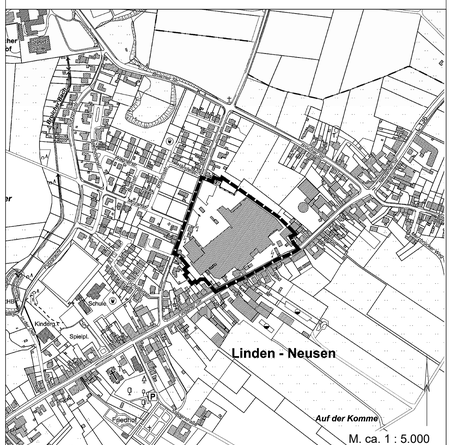
- St ö — Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze
- St p — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

Nachrichtliche Übernahme:
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 235



Kartengrundlage © Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Bereich: Fronhofstraße, Neusener Straße (Kronenhöfe)
Gemarkung: Broichweiden
Flur: 25 und 26

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr.: 235 aufzustellen.
Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Würselen, den: 04.04.2025

gez. Gard
Amtsleitung A 61

Dieser Plan wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis einschl. 16.05.2025 im Internet veröffentlicht.

Außerdem hat dieser Plan gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.2025 bis einschl. 16.05.2025 öffentlich ausgelegen.

Würselen, den: 08.07.2025

gez. Gard
Amtsleitung A 61

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aufgrund von Stellungnahmen geändert / ergänzt worden.

A) Es hat eine erneute Veröffentlichung und zusätzlich eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
B) Von einer erneuten Veröffentlichung wurde abgesehen, Stattdessen wurden die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Würselen, den: .....

.....
Amtsleitung A 61

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt am 14.10.2025 erneut als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Würselen übereinstimmt.

Siegel

Würselen, den: 14.11.2025

gez. Nießen
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt am 03.07.2025 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Würselen übereinstimmt.

Siegel

Würselen, den: 15.07.2025

gez. i.V. Von Hoegen
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB durch Bekanntmachung vom 13.02.2026 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und wird mit der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a (1) BauGB zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Würselen, den: 16.02.2026

gez. Gard
Amtsleitung A 61

Für diesen Bebauungsplan gelten

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786),

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421),

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung einschl. Umweltbericht beigefügt. Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch:

BKR Aachen, Noky & Simon, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Würselen, den: 04.04.2025

gez. Gard
Amtsleitung A 61

Die Planuntertage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand 10.11.2022) angefertigt ohne örtliche Überprüfung des Baubestandes.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

Siegel

Köln, den: 31.03.2026

gez. Lühring
(Ö.b.V.I.)

Der Bebauungsplan wurde im Koordinatensystem ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32) erstellt.
Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016 (Höhenstatus 170) mit NHN- Höhen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen sind aus Koordinaten, ETRS 89, dem digitalen Plan zu entnehmen.