STADT WÜRSELEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ORTSABRUNDUNG WÜRSELEN Linden-Neusen
Neusener Straße 104

Für die Geschwister
Annegret und Monika Lück
Am Omerbach 3

52224 STOLBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Würselen
Neusener Str. 104

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.August 1997 (BGBl.I S. 2081), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBI. I S.132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12. Oktober 1995 (GV NW S. 982)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

Von dem gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 (5) Bau NVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Garagen und Stellplätze im MI

2.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen sowie in den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen nicht zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im MI

3.1 Gemäß § 12(6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur zulässig soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen im Erdgeschoss des rechten Giebels an der Garagenzufahrt liegen oder

b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze liegen.

4. Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen im MI

4.1 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6.50 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.Dies entspricht einer Höhe von 189.25 ü.NN entsprechend der vorhanden Bebauung Neusener Str. 104
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Der Bezugspunkt ist identisch mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des vorhandenen Gebäudes Neusener Str. 104.

4.2 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 10.50 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 193.25 ü.NN entsprechend der vorhandenen Bebauung Neusener Str. 104.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

5.1. Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen in Anpassung an die vorhandene Bebauung einzudecken.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

In dem Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und andere untergeordnete Einrichtungen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 4.

5.2 Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck der vorhandenen Bebauung anzugleichen.
Imitationen von Natursteinen und sonstigen Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Außenwänden nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie bleibt unberührt.

6. Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 <u>Gekennzeichnete Flächen mit Bindung für Bepflanzungen</u>

Der Bebauungsplan stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Es werden sogar ehemals bebaute Flächen entsiegelt, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW gefordert werden.

Die im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Sträuchern und/oder Bäumen aus der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der nach Süden und Westen ausgerichteten Fassade ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 erforderlich.
Die betroffenen Fassaden und Geschosse sowie die einzuhaltenden Lärmpegelbereiche sind der beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Pflanzliste:

1. Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche

2. Obstbäume:

Apfel-Hochstämme (Goldparmäne,Ontario,Boskoop,Rote Sternrenette)
Birnen-Hochstämme (Williams Christbirne, Claps Liebling)
Pflaumen-,Zwetschgen-,Mirabellen-Hochstämme

3. Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum opulus	gem. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Euyonimus europaeu	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose – immer ohne Ballen, mind. 2x verpfl.
Rosa arvensis	immer ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt

Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Würselen
„Neusener Str. 104

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Hier: Vorschlag zur Stellungnahme der Verwaltung zu den eingangenen Bedenken

1. Kreis Aachen

A 36 – Straßenverkehrsamt –

Die Erschließung der weiteren 15 Wohneinheiten erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Neusener Straße.
Da die neue Bebauung nicht mehr als 50 m von der Straße entfernt liegt und ein Gebäude geringer Höhe darstellt braucht keine angemessene Wendemöglichkeit für die Feuerwehr eingeplant werden.
§ 5 BauO NW

A 63.1 Obere Bauaufsichts- und obere Denkmalbehörde

Keine Bedenken

A 70 Umweltamt

a) Wasserwirtschaft

Die Auflagen des Umweltamtes werden in Gänze erfüllt.
Das Schmutzwasser und das unverschmutzte Niederschlagswasser werden - wie schon der Bestand - an den bereits vorhandenen öffentlich ausreichend dimensionierten Kanal (Mischwasser) angeschlossen.
Da sogar eine ca. 150 qm große Fläche entsiegelt und begrünt wird, ist der auf dem Grundstück vorhandene Kanalanschluß ausreichend.

b) Neu- und Altlasten

Die Bedenken bzgl. Altlasten aufgrund der Eintragung als Altlastenverdachtsfläche – ehem. Gießerei Füllbeck bzw. ehem. Schlossereibetrieb Fa. Rech - werden nach Absprache bzw. neuer Stellungnahme des Umweltamtes Kreis Aachen (Frau Jäger) wie folgt berücksichtigt:

Es bestehen keine Bedenken, wenn der Abbruch gutachterlich begleitet wird. Der Abfall sollte überprüft und entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Kreises Aachen mit Entsorgungsnachweisen entsorgt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anmerkung und die Auflagen des Umweltamtes im Genehmigungsbescheid zu berücksichtigen und aufzuführen.

c) Landschafts- und Naturschutz
Keine Bedenken

2. Staatliches Umweltamt der Stadt Aachen

a) Immissionsschutz

Die Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes auf Grund der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen Neusener Straße 88 und 90 wurden wie folgt berücksichtigt:

Nach einer weiteren immissionsschutzrechtlichen Untersuchung durch das Umweltamt (H.Schunk) wurde für die beiden Betriebe ein Lärmgutachten gefordert.
Dies ist in Auftrag gegeben worden und in der Anlage beigefügt.

Entsprechend dem Gutachten sind 3 dB auszugleichen.
Schon durch ein gekipptes Fenster wird der geforderte Schallschutz erreicht und die Belüftung gewährleistet.
Dennoch wird für die neue Wohnbebauung ein passiver Lärmschutz besonders für die Schlafräume empfohlen, der im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden sollte.
Durch Ausführung der Fenster in den Schlafräumen mit Schallschutzglas werden die Werte bzgl. Schallschutz eingehalten und somit die Bedenken angemessen berücksichtig.

Die Verwaltung empfiehlt, die Forderungen des Schallgutachtens an einen passiven Lärmschutz in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan aufzunehmen.

b) Beseitigung von Niederschlagswasser

Da das Grundstück vor dem 1.1.96 bebaut war ist ein entsprechender Anschluß am öffentlichen Kanal vorhanden. Somit wird das anfallende Schmutzwasser und nicht verunreinigte Niederschlagswasser an entsprechenden Kanal wieder angeschlossen. (s.a. Umweltamt/Wasserwirtschaft)

Die Dimensionierung des vorhanden Kanals ist ausreichend, da ein großer Teil der versiegelten Fläche entsiegelt wird.

3. Landwirtschaftskammer Rheinland

Die Bedenken bezüglich der Geräuschemissionen von den benachtbarten landwirtschaftlichen Hofstellen wurden schon beim Umweltamt berücksichtigt.

B E G R Ü N D U N G

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Würselen
Neusener Str. 104

1. Vorgaben

1.1 Allgemeines

Am Ortseingang Würselen Linden-Neusen aus Richtung Alsdorf-Hoengen an der ehemaligen B1 liegt das Gelände und das Fabrikgebäude der ehemaligen Gießerei Füllbeck.
Im Bereich Neusener Straße ist der erste Trakt des ehemaligen Fabrikgebäudes schon zu Wohnzwecken mit 13 Wohneinheiten um- bzw. ausgebaut worden.
Es besteht nun die Absicht, den restlichen, z.Zt. ungenutzten, teilweise schon sehr baufälligen Komplex ebenfalls zu Wohnzwecken auszubauen.

Vorgesehen sind 15 Wohneinheiten von 70 bis 115 qm, zum Teil für kinderreiche Familien, zusätzlich weitere Stellplätze und Garagen, die über die bestehende Einfahrt von der Neusener Straße aus erschlossen werden sollen.

1.2 Geltungsbereich

Das komplette Plangebiet hat eine Größe von ca. 1500 qm und liegt am Ortseingang des Stadtteils Linden-Neusen an der Neusener Straße 104.
Der Planungsbereich umfaßt die Parzellen Nr. 115,116 und 141 aus Flur 76.

1.3 Planungsrecht

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
Der geplante Baukomplex soll die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BBauG darstellen.

2. Planungsziel

Planungsziel des neuen Vorhabens ist ein Bebauungsplan für die Erschließung einer Wohnbau-Fläche mit dazugehörigen Stellplätzen und Garagen unter Berücksichtigung des Entwurfes zur Abrundung und zum Abschluß des Ortsteils Linden-Neusen.

3. Planungsrechtliche Inhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird aber in der Art der Nutzung in Anpassung an die Nachbarbebauung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die umgebende und die bereits fertiggestellte Bebauung, an die anzuschließen ist, stellt sich vornehmlich als zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach dar.
In Anlehnung an die vorherrschende Umgebungsbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt. Zusammen mit der ebenfalls festgesetzten Dachneigung von DN 30°-40° sind Dachgeschossausbauten mit Giebelaufbauten und Dachgauben möglich.

Traufhöhe: 189.25 ü NN in Anpassung an die vorhandene Bebauung

Firsthöhe: 193.25 ü NN in Anpassung an die vorhandene Bebauung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird das in § 17 BauNVO genannte Höchstmaß von 0,4 festgesetzt.
Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird das Maß von 0,8 festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.
Die Bautiefen werden bei max. 14,0 m liegen (s.Entwurf). Um die Abrundung und den Abschluß des Ortsbildes sicherzustellen, wird nur eine geschlossene Bauweise zugelassen.

3.3 Verkehrsflächen/Garagen und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über die schon vorhandene Zufahrt von der Neusener Straße aus.
Dafür wird der bereits vorhandene Schotterweg und die Zufahrt zu den Garagen im hinteren Planbereich dem Entwurf entsprechend in einer Breite von max. 6,50 m ausgebaut.

Im mittleren Teil werden beidseitig der Zufahrt ausreichend Stellplätze mit Bepflanzung im Wechsel geschaffen.
Für weitere evtl. anfallende Stellplätze ist eine Fläche im Erdgeschoss des rechten Giebels gegenüber den vorhandenen Garagen vorgesehen.

Der Fußweg zu den Eingängen der neuen Wohneinheiten verläuft in diesem Bereich in zweiter Reihe zwischen der Wohnbebauung und der Verkehrsfläche. So entsteht im Eingangsbereich eine begrünte Ruhezone.

3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der rechten Grundstücksgrenze, zwischen den Stellplätzen und im Innenbereich des neuen Wohnkomplexes soll eine Grünfläche angelegt werden.
Dazu sollen die versiegelten Flächen im Innenbereich entsiegelt und für die entsprechende Begrünung und Bepflanzung aufgebessert werden.
Im rückwärtigen Bereich bleiben die Wiesenflächen mit dem Baumbestand zur Nutzung als Freifläche erhalten.

3.5 Immissionsschutz

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die anliegende schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus den landwirtschaftlichen Betieben Neusener Straße 98 und 100 erstellt. Aus den durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist zu entnehmen, daß für die ausgewiesene Mischgebietsnutzung zur Tagzeit im Regelfall keine Richtwert-überschreitungen zu erwarten sein werden.
Während der Erntezeit werden die Richtwerte in den Abendstunden (nach 22.00 Uhr) überschritten.

Für die geplante Wohnbebauung ist deswegen passiver Schallschutz an den Außenbauteilen der nach Süden und Westen ausgerichteten Fassaden erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das bedeutet, daß für die Fassaden und Geschosse Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen besonders für die Schlafräume eingebaut werden müssen, um die Wohnruhe während der Erntezeit zu gewährleisten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachgestaltung wird in Anpassung an die Umgebung als Satteldach mit einer Neigung von 30°-40° DN festgesetzt.
Zusätzlich sind Dachaufbauten und Giebelaufbauten zulässig.
MI II 0,4 0,8 laut § 17 BauNVO.

5. Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers aus dem Neubaukomplex erfolgt über den schon im Grundstück vorhandenen öffentlich dimensionierten Kanal (Mischwasser) auf Grundlage des Bestands. Höhenlage und Kapazität sind ausreichend.

6. Zusammenfassung

Durch die Schaffung eines neuen Wohnkomplexes in dem ehemaligen Fabrikgebäude mit 15 Wohneinheiten zum Teil für kinderreiche Familien wird der Ortseingang bzw. Ortsausgang Linden-Neusen aufgewertet und die Straßenrandbebauung zum Abschluß gebracht.
Die Bauruine wird entfernt, entkernt bzw. ausgebaut und im Innenbereich eine Fläche von ca. 225 qm zur Begrünung entsiegelt.

Würselen, den 19.November 1999

Die Bauherrinnen: Die Architektin: