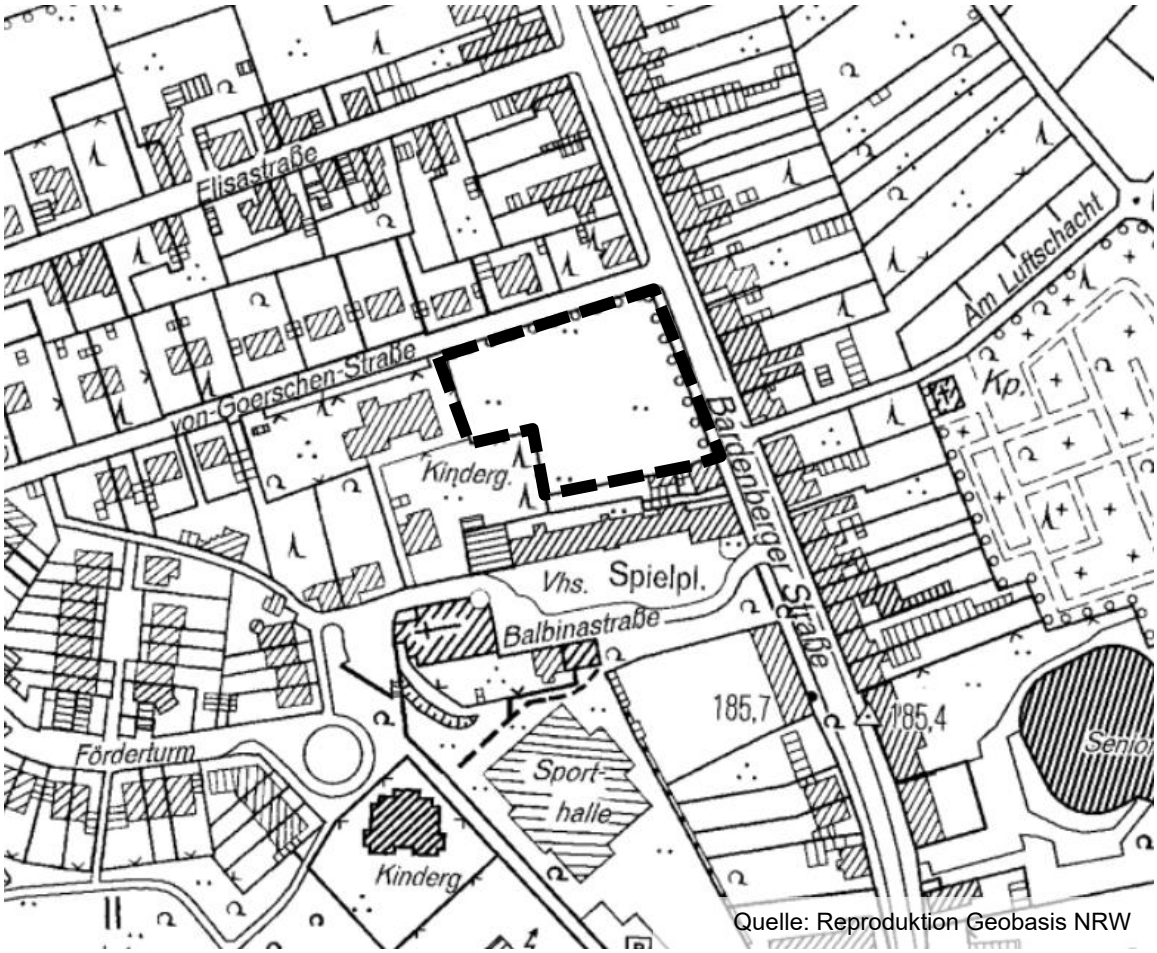
STADT WÜRSELEN

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 157
Bereich Von-Goerschen-Straße / Bardenberger Straße

Textliche Festsetzungen



Quelle: Reproduktion Geobasis NRW

31.10.2025 /29.05.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 157 im Bereich Von-Goerschen-Straße / Bardenberger Straße in Würselen

Grundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.2018 S. 421)

in den derzeit geltenden Fassungen.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN), Höhenanschluss: Kanaldeckel Nr. 41034000 mit Höhe 184,24 m, Kanaldeckel Nr. 41035000 mit Höhe 183,91 m und Kanaldeckel Nr. 41036000 mit Höhe 183,41 m aus Kanalkataster der Stadt Würselen vom 04.06.2019.

Die maximale Gebäudehöhe (siehe Planeintrag) definiert sich als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch folgende Dachaufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m

2. Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m

3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

4. Aufzugüberfahrten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Die unter 1. – 3. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Zur Festsetzung der max. Höhe der Gemeinschaftsgarage, siehe Festsetzung Nr. B.3

3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i. V. m.§ 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.

Sonstige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze, die in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind.

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind gemäß § 12 abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

4. Nebenanlagen / Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / nach § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind, nur zulässig, soweit sie 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Fahrradstellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes und zur Ableitung von Abwasser sind auch ohne besondere Flächenfestsetzung in der Planzeichnung zulässig.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
(nach gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB; § 44 LWG NRW)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie anteilig Straßenablaufwässer, Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb dieses Bebauungsplanes durch Rigolenversickerung zentral im Baugebiet vorzunehmen. Die Lage der Versickerungsanlage ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

6. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachbegrünung
Die Wohngebäude sowie die Gemeinschaftsgarage sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

6.2 Fassadenbegrünung
Die Fassade der Gemeinschaftsgarage ist zu begrünen.

6.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Zuwegungen
Zuwegungen zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) auszuführen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aufgrund der Mindestanforderungen der DIN 4109 wie folgt:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Somit ist ein Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ = 30 dB mindestens einzuhalten.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW) ZUM BEBAUUNGSPLAN 157 3. ÄNDERUNG DER STADT WÜRSELEN BEREICH VON-GOERSCHEN-STRASSE/ BARDENBERGER STRASSE

Gemäß § 89 NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 03. August 2018, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in die 3. Änderung den Bebauungsplan 157 als Festsetzungen aufgenommen:

1. Dachformen
Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flachdächer auszubilden. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1). In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Solaranlagen zulässig.

2. Solaranlage / Photovoltaik
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen im Bereich der Fassade sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

3. Maximale Höhe der Gemeinschaftsgarage

Die maximale Höhe der Gemeinschaftsgarage wird mit 188,00 m über NHN festgelegt.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN), Höhenanschluss: Kanaldeckel Nr. 41034000 mit Höhe 184,24 m, Kanaldeckel Nr. 41035000 mit Höhe 183,91 m und Kanaldeckel Nr. 41036000 mit Höhe 183,41 m aus Kanalkataster der Stadt Würselen vom 04.06.2019.

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

4. Einfriedungen / Eingrünung von Einrichtungen zur Abfallbeseitigung

Einfriedungen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, begrünte Stabgitterzäune, Gabionen oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken, zwischen einer Höhe von 1,25 m bis 1,80 m zulässig.

Einrichtungen zur Abfallbeseitigung / Abfallsammelstellen sind durch Hecken einzugrünen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

6. Anzahl von Fahrradstellplätzen

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Fahrradstellplatz zu errichten.

C) KENNZEICHNUNGEN

(nach § 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wird das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.

Bei Baumaßnahmen muss die Baugrubensohle/ Fundamentsohle im einwirkungsrelevanten Bereich der Flöze von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

Dem Bauherrn wird gutachterlich empfohlen, auch bei nicht auffälligem Untersuchungsergebnis den Baukörper im Gründungsbereich so auszusteifen (z. B. bewehrte Platte, bewehrter Gitterrost), dass gewisse Freilagen (bis 2,0 m) vom Baukörper ertragen werden, ohne diesen in seiner Substanz nachhaltig zu schädigen. Das verbleibende Restrisiko im Hinblick auf bergbaulich bedingte Setzungen und Senkungen verbleibt beim Bauherrn.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Schachtschutzzone gilt zusätzlich: in diesem Bereich dürfen bei Bauvorhaben keine baulichen Lasten in den Untergrund eingeleitet werden. Ohne weitergehende Erkundungs- und gegebenenfalls Sicherungsarbeiten können in diesen Bereichen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgasungsschutzzone gilt zusätzlich: Innerhalb der Ausgasungsschutzzone sind generell bei allen Baumaßnahmen vorsorglich Flächendrainagen vorzusehen und Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen.

D) HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse C gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005, Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de, Email: poststelle@gd.nrw.de). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Kampfmittel

Trotz einer durchgeführten Kampfmittelüberprüfung kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) Wasserhaushaltsgesetz – WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist hierfür ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Artenschutz

Baum- und Gehölzfällungen sind generell nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 Baugesetzbuch, BauGB).

Beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 9731 und der DIN 18915 sind zu beachten (§ 6 Abs. 9 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV).

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Würselen „Baumschutzsatzung“ vom 11. Oktober 2002 verbindlich.

Einhaltung der Immissionsrichtwerte beim Betrieb von Luft- Wärmepumpen

Bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb von Luft-Wärmepumpe ist ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 157, 3. Änderung im Bereich „Von-Goerschen-Straße / Bardenberger Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Würselen vom 28.04.2026 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Würselen, den

Bürgermeister