Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/160

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 160 der Stadt Würselen
(Bereich Tittelsstraße, Am Wisselsbach)
nach der Offenlage geändert, gemäß Ratsbeschluss vom 18.12.01

1. Sondergebiet „Wohnen mit Pferden" gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Wohnen mit Pferden" (SO1-SO3) dient dem Wohnen sowie der Pferdehaltung und dem Pferdesport.

1.1 Im SO1 und SO1/2W sind nur Wohngebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem mit SO1/2W gekennzeichneten Teilbereich des SO1 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Im SO2 sind innerhalb der Baugrenzen Pferdeställe, der Pferdehaltung und dem Pferdesport dienende Gebäude wie z.B. Scheunen, Geräteschuppen, Auslaufflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind im SO2 Reitplätze und Auslaufflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

1.4 Im SO3 sind innerhalb der Baugrenzen Pferdeställe, der Pferdehaltung und dem Pferdesport dienende Gebäude und Anlagen wie z.B. Scheunen, Geräteschuppen, Auslaufflächen, Reithallen, eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes sowie max. 2 Betriebswohnungen (entweder für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter) zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können weitere Betriebswohnungen zugelassen werden. Außerhalb der Baugrenzen sind im SO3 Reitplätze und Auslaufflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Die Schank- und Speisewirtschaft, die Betriebswohnungen und der Betrieb des Beherbergungsgewerbes müssen in der Summe ihrer Betriebs- und Wohnflächen der Grundfläche der Reithalle untergeordnet sein. Sie dürfen nur im Zusammenhang mit einer Reithalle errichtet werden.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO

2.1 Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von: Böschungsmauern, Einfriedigungen, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten oder in transparenter Form errichtet werden.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf dem Flurstück 170, Flur 15, Gemarkung Würselen sind gemäß LPB 5.975 m² Sträucher gemäß Anlage Nr.1 zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Dabei sind Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch, ohne Ballen zu verwenden. Je m² ist ein Strauch zu pflanzen. 7.814m² Ackerfläche müssen in Weideland umgewandelt werden.

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

4.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung

4.1.1 Mit A gekennzeichnete Flächen:
In den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mindestens 26 Bäume in einem Mindestabstand von 10m als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) gemäß Anlage 1 Nr. 1 zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als Wiese anzulegen, diese ist zweimal im Jahr zu mähen.

4.1.2 Mit B und B 1 gekennzeichnete Flächen:
In den mit B und B 1 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß Anlage 1 Nr. 4 zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Dabei sind Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150cm hoch, ohne Ballen zu verwenden. Je m² muß ein Strauch gepflanzt werden. Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche sind in den Strauchflächen zusätzlich mindestens 4 Bäume in einem Mindestabstand von 10m als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) gemäß Anlage 1 Nr. 1 zu pflanzen.

4.1.3 Schnitthecken:
An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es müssen 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, 125-150cm hoch in einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro laufenden Meter gepflanzt werden. Dabei sind Schnittheckenarten gemäß Anlage 1 Nr. 3 zu verwenden.

4.1.4 Bäume:
An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) gemäß Anlage 1 Nr. 2 zu pflanzen.

4.2 Sonstige Pflanzvorschriften

4.2.1 Im SO1- SO3 sind einschließlich der mit A gekennzeichneten Flächen insgesamt 2.600m² Fläche als Wiese anzulegen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen.

4.2.2 Im SO1 - SO3 sind einschließlich der mit B und B 1 gekennzeichneten Flächen mit

Bindung für Bepflanzung insgesamt 1.120m² Sträucher gemäß Anlage 1 Nr. 4 zu pflanzen**.** Dabei sind Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch, ohne Ballen zu verwenden. Je m² muß ein Strauch gepflanzt werden.

4.2.3 Im SO 1-SO 3 sind zusätzlich zu den zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäumen 36 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) gemäß Anlage 1 Nr. 1 zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Dabei ist entlang des Weges eine Allee anzulegen und der Reitplatz ist südlich und westlich mit Bäumen zu umgrenzen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindestabstand von 10m haben.

4.2.4 Mindestens 30% der nordexponierten Wandflächen der Reithalle im SO 3 sind zu begrünen, dabei sind Arten gemäß Anlage 1 Nr. 5 zu verwenden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr.14 BauGB

Die unbelasteten Niederschlagswässer der befestigten Straßenflächen und der Dachflächen sind entsprechend dem Entwässerungskonzept über Mulden zu versickern oder in Regenrückhaltebecken zu sammeln und zeitverzögert in den Wisselsbach abzugeben.

ANLAGE 1

1. Bäume

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuß
Salix alba	-	Silberweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche

2. Obstbäume

2.1 Apfel-Hochstämme:

- Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinisches Seidenhemdchen
- Rheinischer Winterrambour
- Eiserapfel
- Breitauge
- Graue Herbstrenette (Gute Graue)
- Jakob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Rote Sternrenette

2.2 Birnen-Hochstämme:

- Münsterbirne
- Gellerts Butterbirne
- Claps Liebling
- Köstliche von Charneu
- Williams Christ

2.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme, bevorzugt:

- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

2.4 Kirschen-Hochstämme:

sauer: Schattenmorelle

süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

2.5 Nußbaum-Hochstamm:
- Walnuß (Juglans regia)

3. Schnittheckenarten

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

4. Straucharten

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Viburnum opulus	-	gem. Schneeball
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Coryllus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euyonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Salix spec.	-	div. Weiden
Rosa canina	-	Hundsrose - immer ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt!
Rosa arvensis	-	immer ohne Ballen, mind. 2x verpflanzt!

5. Pflanzen für die Begrünung von Hauswänden

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Hedera spec.	-	Efeu
Euonymus	-	Spindelstrauch
Fallopia	-	Knöterich
Aristolochia	-	Pfeifenwinde