Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/160_1Ä

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 160/1.Änderung der Stadt Würselen
(Bereich Ravelsberger Allee/verlängerte Tittelsstraße)

entsprechend Beschluss des Rates vom 11.03.2008

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 SO1/2W sind nur Wohngebäude zulässig. Für die Berufausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im SO1/2W und SO3/2W 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, Misten etc. zulässig. Es sind alle mit dem allgemeinen Pferdesport und der allgemeinen Pferdehaltung zusammenhängende Nutzungen zulässig. Dazu gehören auch Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, wenn ihre Tätigkeit mit Pferdehaltung, -zucht oder -sport im Zusammenhang steht. Außerhalb der Baugrenzen sind im SO2 Reitplätze und Auslaufflächen zulässig.

1.4 Im SO3/2W sind innerhalb der Baugrenzen Wohngebäude und ein dem Wellnessbereich zugehöriger Betrieb zulässig. Der Betrieb darf in der Summe seiner Betriebsflächen max. die Hälfte der überbaubaren Fläche einnehmen. Er muss der Wohnnutzung insgesamt untergeordnet sein. Weiterhin sind Räume für die Berufausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig.

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

3.1 Flächen mit Bindung für Bepflanzung

3.1.1 Mit A gekennzeichnete Flächen:
In den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mindestens 15 Bäume in einem Mindestabstand von 10 m 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.

3.1.2 Mit B und B 1 gekennzeichnete Flächen:
In den mit B und B 1 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß Anlage 1 Nr. 3 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.

3.1.3 Schnitthecken:
An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Schnitthecken zu erhalten bzw. anzupflanzen und zu pflegen. 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. 2 zu verwenden.

3.2 Sonstige Pflanzvorschriften

3.2.1 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. 3 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.

3.2.2 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 der Erschließungsstraße eine Allee anzulegen und der Reitplatz ist südlich und westlich mit Bäumen zu umgrenzen. Alle zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindestabstand von 10 m haben.

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

Die unbelasteten Niederschlagswässer der befestigten Flächen 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. Schnittheckenarten

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

3. 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!