TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 162 A der Stadt Würselen
(Bereich Helleter Feldchen, Marktplatz, Hauptstraße)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete Mi 1 und Mi 2

In den mit Mi 1 und Mi 2 bezeichneten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete Mi/2W

In den mit Mi/2W bezeichneten Mischgebieten sind außer den unter 1.1 aufgeführten Nutzungen auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den mit Mi/2W bezeichneten Mischgebieten max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den seitlichen Bauwichen bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze oder
c) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze liegen.

In den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) ist max. 1 Stellplatz pro Grundstück zulässig.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 3.

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WA und WA/2W sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen im Mi 2 und Mi 2W

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 4,00 m bei 1-geschossiger Bauweise und max. 6,40 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

5.3 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 8,40 m bei 1-geschossiger und max. 10,80 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Der Bezugspunkt für 5.1, 5.2 und 5.3 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken mit einer vorderen und hinteren Straßenverkehrsfläche gilt der niedrigere Bezugspunkt.

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

6.1 Bäume
Auf jedem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück ist mind. ein Baum und auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern mind. pro 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Laub- und Obstbäume aus der Pflanzliste gemäß Anlage 1 Nr. 2-3 als Hochstämme mit einem Stamm umfang 18-20 cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

6.2 Begrünung der Tiefgaragen
Nichtüberbaute Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen, dabei muß eine mindestens 0,20 m starke durchwurzelbare Fläche hergestellt werden. Ausnahmsweise können statt Begrünung den im Erdgeschoß liegenden Wohnungen je eine Terrasse zugeordnet werden. Die Terrassen größe darf 16 m² nicht überschreiten.

6.3 Hecken
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Schnitthecken gem. Anlage 1 Nr. 4 z pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6.4 Ausgleichsfläche
Auf dem Grundstück Gemarkung Bardenberg, Flur 28, Flurstück 1 am Duffesheider Weg ist auf 400 qm Fläche eine Feldgehölzinsel mit Pflanzarten aus den Pflanzlisten gem. Anlage 1 Nr. 1, 2 und 5 anzulegen. Es gelten die Grundsätze für die Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen gemäß Anlage 2.

7. Immissionsschutz

Die in der beigefügten schalltechnischen Untersuchung Nr. Wü/27/98/BP/08 dargestellten Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Errichtung einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze,

- passiver Schallschutz an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden im Mischgebiet Mi/2W.

ANLAGE 1

Pflanzliste:

1. Bäume I. Ordnung:

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

2. Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Ulmus campestris	-	Feldulme
Taxus baccata	-	Eibe

3.. Obstbäume:

3.1 Apfel-Hochstämme:

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

3.2 Birnen-Hochstämme:

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

3.3 Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellen-Hochstämme:

- Deutsche Hauszwetschge
- Große grüne Reneclaude
- Mirabelle von Nancy

3.4 Kirschen-Hochstämme:
sauer: Schattenmorelle
süß: Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

3.5 Nußbaum-Hochstamm: - Walnuß (Juglans regia)

4. Schnittheckenarten:

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

5. 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!

Anlage 2

Grundsätze für die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung

Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung, 4x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm (nicht mehr als 10% der Gesamtmenge), Bäumen II. Ordnung, 3 - 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm oder - je nach Art Heister, 150/175 cm hoch (nicht mehr als 20%) und 2x verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
- je nach Breite der Fläche 1- bis 5-zeiliger Aufbau
- pro Quadratmeter ein Strauch oder Baum
- Verankerung der Gehölze und Erstellung einer Schutzeinrichtung falls nötig
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

TF162A.00B