TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 169 der Stadt Würselen
(Bereich Elchenrath, Wiesenhof, Nordstraße)
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes 169
(Änderungen sind markiert)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) um max. 3 m können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden für eingeschossige Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen und Wintergärten (ohne Dachterrassen).

3. Garagen und Stellplätze im WA

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze liegen.

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

4. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

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 3.2.

4.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des 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 und Traufhöhen der baulichen Anlagen im WA/2W

5.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 nicht überschreiten.

5.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO mit max. 6,40 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 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 bei 1-geschossiger Bauweise mit max. 8,40 m und bei 2-geschossiger Bauweise mit max. 10,80 m über dem Bezugspunkt gemäß 5.4 festgesetzt.

5.4 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.

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

6.1 Bäume

Auf jedem zu bebauenden Grundstück ist mind. ein Baum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Laub- und Obstbäume aus der Pflanzliste gemäß Anlage 1 Nr.1-2 als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

6.2 Schnitthecken

An den zeichnerisch festgesetzten Stellen und an allen sonstigen seitlichen und rückwärtigen nicht überbauten Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt nicht für die mit A gekennzeichneten Flächen. Es müssen 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, 125 cm-150 cm hoch in einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro laufenden Meter gepflanzt werden. Dabei sind Schnittheckenarten gemäß Pflanzliste Anlage 1 Nr. 3 zu verwenden.

6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gartenbrachen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und Gartenbrachen sind dauernd zu pflegen und entsprechend ihrem Charakter zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in der Nähe von zu erhaltenden Bäumen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 1,50m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

6.4 Bindungen für Bepflanzungen

a. Auf den öffentlichen Grünflächen “Baumhecke” sind auf den Krautflächen entlang des Radweges 1/3 Sträucher gemäß Anlage 2 Nr. 2 anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Dabei sind Pflanzarten aus der Pflanzliste Anlage 1 Nr. 4 zu verwenden. Die Baumhecke ist zu erhalten. Die Grünlandflächen sind gemäß Anlage 2 Nr.4 zu extensivieren.

b. Die den Baugebieten zugeordneten Ausgleichsflächen auf den öffentlichen Grünflächen “Obstwiese” sind gemäß Anlage 2 Nr. 5 anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Es sind zusätzliche Obstbäume aus der Pflanzliste Anlage 1 Nr. 3 zu pflanzen. Das Totholz ist zu erhalten. Die Fläche ist mit einer Schnitthecke gemäß Anlage 2 Nr. 6 zu umgrenzen, dabei sind Pflanzarten aus der Pflanzliste Anlage 1 Nr. 5 zu verwenden. Die Grünlandflächen sind gemäß Anlage 2 Nr.4 zu extensivieren bzw. neu anzulegen und zu pflegen.

c. Die nach Nr. 7.2 zugeordnete Ausgleichsfläche ist gemäß Anlage 2 Nr. 4 als extensives Grünland anzulegen. Nach Fertigstellung ist sie mit 1 GVE/ha zu beweiden. Die Ausgleichsfläche ist mit einer Weißdornschnitthecke (Crataegus monogyna) gemäß Anlage 2 Nr. 6 zu umgrenzen, in die Weißdornhecke sind 6 Einzelbäume 2. Ordnung je 2 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia) gemäß Anlage 2 Nr. 1 zu integrieren. Auf der gesamten Fläche sind außerdem zwei solitäre Eschen (Fraxinus excelsior) und eine 3-er Baumgruppe aus Silberweiden (Salix alba) gemäß Anlage 2 Nr. 1 zu pflanzen.

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den bebaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1a) BauGB

7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft) auf den öffentlichen Grünflächen sind den bebaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

7.2 Zusätzlich zu den unter 7.1 genannten Flächen ist den bebaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet eine 4.745 m² große Fläche aus dem Flurstück 1, Flur 28, Gemarkung Bardenberg zugeordnet. Die Fläche ist gemäß 6.4c zu bepflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 169 DER STADT WÜRSELEN (BEREICH ELCHENRATH, WIESENHOF, NORDSTRAßE)

Gemäß § 86 (4) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.03.1995, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 169 als Festsetzungen aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m, die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,50 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Die Einschränkung von 1.1 gilt nicht für Dachaufbauten.

1.3 In Spitzböden (2. Dachgeschoß) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer vorgeschrieben, Dachneigung mindestens 20 Grad. Zulässig sind auch begrünte Dächer, Dachneigung < 20 Grad.

2. Fassaden

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen. Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Außenwänden nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie bleibt unberührt.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen des Vorgartenbereichs (im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche A) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30 cm in massiver Bauart errichtet werden. Darüber hinaus sind Zäune aus Draht- oder Holzgeflecht bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

ANLAGE 1

Pflanzliste:

1. 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

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:
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

Anlage 2

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

1. Anpflanzung von Einzelbäumen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

2. 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 - 4x 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

3. Gehölze (Baumgruppen, Solitärgebüsche, Sträucher)
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung, 4x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm, Bäumen II. Ordnung, 3 - 4x verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm oder - je nach Art Heister, 150/175 cm hoch und Sträuchern mind. 2x verpflanzt mit Ballen, je nach Art 125 bis 175 cm
- Pflanzdichte je nach Art der Anpflanzung (z.B. bei Sträuchern eine Pflanze pro qm, bei Einzelbäumen oder Baumgruppen mind. 10 m Abstand zum nächsten Baum oder Strauch)
- Verankerung der Gehölze und Erstellung einer Schutzeinrichtung falls nötig
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

4. Anlage von naturnahen Wiesen und Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 ggfs. Abtragen und Abtransport des Oberbodens (bei Neuanlage)
- Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern nach DIN 18917 (bei Neuanlage)
- mindestens 2x jährliche Mahd, mit Abtransport des Mähgutes, in den ersten 3 Jahren, danach Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

5. Anlage von Streuobstwiesen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 14-16 cm, mit Drahtballen
- je 100 qm ein Obstbaum
- Einsaat einer Gras-/Kräutermischung
- Befestigung der Bäume mit 3-Bock-Verankerung und - falls erforderlich - Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

6. Anpflanzung von Schnitthecken zur Einfriedung von Flächen in der freien Landschaft
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von 2x verpflanzten Heckenpflanzen ohne Ballen, 100 - 150 cm hoch
- Pflanzabstand 3,5 Stück pro laufenden Meter
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre