Stadt W ü r s e l e n
FB3.2 - 61.25.10/175

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 175 der Stadt Würselen
(Bereich Am Wisselsbach, ehemaliges Freibadgelände)
2. Änderung

Entsprechend Satzungsbeschluss des Rates vom 8.07.03

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

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

2. Garagen und Stellplätze im WA

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den Flächen zwischen den gedachten Verlängerungen/Fluchtlinien der vorderen und hinteren Baugrenzen bis zur Parzellengrenze, oder,
c) in den mit Ga gekennzeichneten Flächen liegen.
Auf Grundstücken mit Ga gekennzeichneten Flächen gilt b) nicht.

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

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.2.

3.2 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.

4. Höhenlage und Traufhöhen der baulichen Anlagen im WA/2W

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

4.2 Der Bezugspunkt für 4.1 sowie für die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser

orientiert sind.

4.3 Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

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

5.1 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 3 - 4 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang 18-20cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) zu pflanzen.

5.2 Schnitthecken

An den zeichnerisch festgesetzten Stellen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es müssen 2x verpflanzte Heckensträucher mit Ballen der Sortierung 125 bis 150 cm in einem Abstand von 2,5 Stück pro laufendem Meter gepflanzt werden. Dabei sind Schnittheckenarten gemäß Anlage 1 Nr. 3 zu verwenden. Heckenpflanzungen dürfen im Bereich von Garagenzufahrten oder Garagen unterbrochen werden.

5.3 Sonstige Baumpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsfläche und auf den öffentlichen Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ sind insgesamt zusätzlich mindestens 10 Einzelbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es müssen Hochstämme, 3 - 4x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang der Sortierung 18 - 20 cm gepflanzt werden.

5.4 Erhaltung von Bäumen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher 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 1,50 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

5.5 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Sträuchern der Pflanzliste Nr. 4, Anlage 1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind 2 x verpflanzte Sträucher, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm mit Ballen in einer Dichte von 0,5 Stück pro qm zu setzen.

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

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche im Bereich der ehemaligen Tribüne ist mit Sträuchern der Pflanzliste Nr. 4, Anlage 1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind 2 x verpflanzte Sträucher, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 100/150 cm ohne Ballen in einer Dichte von 1 Stück pro qm zu setzen.

7. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassade der Sporthalle ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Fenster während des Sportbetriebes geschlossen bleiben. Die gesamte Fensterfassade einschl. der Notausgangstür muss schalltechnisch um mindestens 5 dB verbessert werden.

ANLAGE 1

Pflanzliste:

1. Bäume

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
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde

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
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!

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 175/2.Ä DER STADT WÜRSELEN BEREICH: AM WISSELSBACH, EHEMALIGES FREIBADGELÄNDE

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 175/2.Ä als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragende Bauteile (z. B. Erker, Giebel, Gauben, Attiken, Ballustraden etc.) mit Ausnahme von Schornsteinen. Die maximale Breite eines Dachaufbaus als Giebel beträgt 3 m. Die maximale Höhe senkrechter Seitenwände von Dachaufbauten beträgt 1,50 m und wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Seitenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus. Die Oberkante des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

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

1.3 Eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen sind mit geneigten Dächern, Dachneigung mindestens 20°, oder mit begrünten Flachdächern zu decken.

2. Einfriedungen

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

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegung

3.1 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.