Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 190 der Stadt Würselen
Bereich: Kapellenfeldchen - Mauerfeldchen, Salmanusstraße, Hauptstraße

Stand: Juni 2013

Die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes 190 übernommen.

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den mit WA/2W und WA(2) bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den mit WA(1) bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im WA(1) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in den mit WA/2W bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in dem mit WA(2) bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.5 Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA(1) und WA(2) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 In den mit MI/2W bezeichneten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 In den mit MI/2W bezeichneten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in den mit MI/2W bezeichneten Mischgebieten maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf die im Bebauungsplan mit OK angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.2 Der Bezugspunkt für 2.1 ist der Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie der für das Grundstück maßgeblichen fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Als Geländeoberfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze wird gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW der Bezugspunkt in der maßgeblichen Erschließungsstraße entsprechend 2.2 festgelegt. Im Übrigen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Im Einzelfall kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW eine Veränderung dieser Geländehöhen verlangen oder zulassen.

4. Bauweise

4.1 Wo gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO „abweichende Bauweise“ im Bebauungsplan festgesetzt ist, darf an eine seitliche Grundstücksgrenze (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) angebaut werden, auch wenn auf dem Nachbargrundstück nicht an diese Grenze angebaut ist oder wird.

5. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze

5.1 In den mit WA/2W bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen oder
- c) in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch max. ein Stellplatz pro Baugrundstück.

5.2 In den mit WA(1) und WA(2) bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche liegen.

5.3 In den Mischgebieten MI ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen oder
- c) in den seitlichen Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW oder
- d) in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch maximal ein Stellplatz pro Baugrundstück.

6. Nebenanlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen

6.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze gem. 4.1 sowie für Einrichtungen zur Abfallbeseitigung (Abfallbehälter und deren Überdachungen etc.).

6.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

6.3 Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) um max. 3 m können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden für Gebäudeteile, die überwiegend verglast und eingeschossig sind (Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

7. Immissionsschutz

7.1 An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden sind in den dort angegebenen Geschossen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (passiver Schallschutz). Die Fassadenbauteile müssen in den im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereichen zum Schutz von Aufenthaltsräumen das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich Lpb	erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Wohnräume etc. dB	erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Büros etc. dB
56 - 60	II	≥ 30	≥ 30
61 - 65	III	≥ 35	≥ 30
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35

8. Entwässerung

8.1 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind auf jedem Baugrundstück Regenwasser-Zisternen für die Dachentwässerung mit einem von der Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und einer gedrosselten Wasserabgabe an das öffentliche Entwässerungssystem gemäß der nachfolgenden Tabelle einzubauen.

Grundstücksgröße	bis 300 m²	bis 600 m²	bis 1.000 m²	bis 2.000 m²
Drosselmenge	0,85 l/s	0,85 l/s	1,00 l/s	2,00 l/s
Retentionsvolumen	2 m³	3 m³	5 m³	10 m³

9. Bepflanzung

9.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wie folgt zu bepflanzen:

Pflanzung von 13 Bäumen der folgenden Arten (je Art ein Baum):

Sorbus domestica – Speierling (Baum des Jahres 1993)
Carpinus betulus – Hainbuche (BdJ 1996)
Sorbus aucuparia – Eberesche (BdJ 1997)
Pyrus communis – Wildbirne (BdJ 1998)
Juglans regia – Walnuss (BdJ 2008)
Prunus avium – Vogelkirsche (BdJ 2010)
Sorbus torminalis – Elsbeere (BdJ 2011)
Castanea sativa – Esskastanie
Cornus mas – Kornelkirsche

Acer campestre – Feldahorn
Mespilus germanica – Mispel
Corylus colurna – Baumhasel
Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder

9.2 Als Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 31.941 m² große Fläche Nr. 23 gemäß Lageplan (Anlage 10 zur Begründung) aus den Flurstücken 34 und 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10. Hinweise

10.1 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

10.2 Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Würselen, Tel. 02405-67534, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

10.3 Für Wohnungen mit mehr als 100 qm Wohnfläche soll die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 51 Abs. 1 bis 3 BauO NRW zwei Stellplätze pro Wohneinheit verlangen, da in der Regel bei solchen Haushalten zwei Pkw's gehalten werden und da die öffentlichen Parkplätze dadurch nicht blockiert werden sollen. Stellplätze vor Garagen, Carports oder anderen Stellplätzen, die diese blockieren, können dabei nicht anerkannt werden.

10.4 Gegen das in dem Baugebiet vorhandene Stauwasser ist eine Abdichtung der erdberührten Bauteile (Fundamente und Keller) nach Teil 5 der DIN 18195 erforderlich (weiße Wanne). Dauerhafte Drainagen sind nicht zulässig. Für Erdreichwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, Zollernstraße 10, 52070 Aachen zu beantragen.

10.5 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 für das sachgerechte Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Oberbodens wird hingewiesen.

10.6 Die in den Pappeln am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandene Saatkrähenkolonie ist geschützt nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

10.7 Aufgrund der Nähe zum Hubschrauberlandeplatz Würselen-Marienhöhe sind herausragende Bauhilfsanlagen wie Kräne und ähnliche mit einer Tages- und Nachtmarkierung auszustatten. Die Anlagen sind bei der Luftfahrtbehörde frühzeitig zu melden, damit diese Hindernisse entsprechend veröffentlicht werden (Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr, Telefon 0211-4753200).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 190 der Stadt Würselen
Bereich: Kapellenfeldchen - Mauerfeldchen, Salmanusstraße, Hauptstraße

Stand: Juni 2013

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den Kennzeichnungen im Bebauungsplan als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den vorgegebenen Dachneigungen sowie Firstrichtungen bzw. Neigungsrichtungen auszubilden.

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Als Dachaufbauten gelten alle über die Grundform des Daches hinausragenden 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 1,80 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.

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

1.4 Die Fassadengestaltung aneinander gebauter Doppelhäuser und Hausgruppen ist hinsichtlich der Materialien im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegungen

3.1 Vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.