TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 202 der Stadt Würselen

Bereich : Kasinostraße, Bardenberger Straße, Gouleystraße, Johnens Gässchen

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. IS. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind in den mit WA / 2W gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze im WA, WA /2W, WA 1

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze in den mit „A3“ gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

Die Errichtung von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen ist nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen oder

b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen oder

c) in den mit „A1“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch max. 1 Stellplatz pro Baugrundstück oder

d) in den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, jedoch max. 2 Stellplätze pro Baugrundstück. In diesem Fall sind die Stellplätze parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche als Längsparker anzulegen.

2.2 In den mit WA1 gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind - mit Ausnahme der Besucher-Parkplätze in den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen-, Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind nur in den gemäß Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A1“, „A2“ und „A3“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen-, Tiefgaragen- und Carportzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2, sowie für Einrichtungen zur Abfallbeseitigung (Abfallbehälter).

3.2 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.

3.3 In der privaten Grünfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.

4. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen

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

4.2 Die max. Traufhöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 6,50 m festgesetzt.

4.3 Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über dem Bezugspunkt mit max. 11,0 m festgesetzt.

4.4 Im dem mit Denkmal „D“ bezeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die max. Traufhöhe mit max. 8,20 m und die max. Firsthöhe mit max. 11,0 m festgesetzt.

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

4.6 In dem mit WA 1/ III bezeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die max. Höhe des Flachdaches mit max.12,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Hier gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut - am höchsten Punkt des Flachdaches - mit der Außenwand des Staffelgeschosses.

4.7 Der Bezugspunkt für 4.1 – 4.6 ist der Schnittpunkt der Mittelachse der geplanten Gebäude mit der Verkehrsflächenbegrenzungslinie der für das Grundstück maßgeblichen fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind.

5.0 Immissionsschutz

Entlang der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, ist eine Lärmschutzwand zum Schutz der nach Südosten orientierten Terrasse der Baufläche N5 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage A1 des Schalltechnischen Gutachtens SI – W 07/267/10 zu errichten. Die Lärmschutzwand mit einer Länge von 6,00m muss eine Mindesthöhe von 2,20m über Terrassenniveau aufweisen. Gefordert wird ein bewehrtes Schalldämmmaß der Konstruktion von Rw = 20 dB. Grundsätzlich ist eine Ausführung in Holzbauweise zulässig. Ersatzweise oder ergänzend kann ein Garagenkörper als Lärmschutz gelten.
Neben dem o. a. aktiven Schallschutz, wird in den gekennzeichneten Teilbereichen des Bebauungsplanes ein passiver Schallschutz für die betroffenen Bauflächen und Fassaden der Gebäude festgesetzt. Die Schutzmaßnahmen auf Grund der festgestellten Lärmpegelbereiche gelten für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gem. DIN 4109. Nebenräume, wie Abstellräume, Bäder und dergleichen bleiben unberücksichtigt.

6.0 Bindungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Zentraler Platz und Straßenbegleitgrün) sind insgesamt mindestens 17 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es müssen Hochstämme, 3 – 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang der Sortierung 18-20 cm gepflanzt werden.

Artenliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

6.2 Schnitthecken

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es müssen 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, 125 cm - 150 cm hoch in einem Pflanzabstand von 2,5 Stück pro laufendem Meter gepflanzt werden. Dabei sind Schnitthecken gemäß Artenliste zu pflanzen.

Artenliste :

Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Taxus baccata Eibe

6.3 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Walnussbäume sind zu erhalten und durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeiten zu schützen. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauftrag und –Abtrag, sowie Versiegelungen unzulässig.

Während der Baumaßnahme, sind diese Flächen insgesamt durch einen Bauzaun zu schützen.

7. Besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Auf Grund von im Plangebiet vermuteten oberflächennahem Uraltbergbau (vor 1900), werden für die unterkellerten Wohnhäuser vorsorglich besondere Sicherungsmaß - nahmen festgesetzt.

1) Gründung auf einer Bodenplatte und Ausbildung der Keller in Stahlbeton

2) Überprüfen jeder einzelnen Baugrube durch einen Sachverständigen

8. Belastete Böden (Altlasten) gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

Ein Teil des Plangebietes im Bereich des Bauernhofes, Flurstück Nr. 374,wird im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen unter der Reg. Nr. 5102/1159 geführt. Hintergrund hierfür ist ein damals betriebener Mahl- und Mischbetrieb für Futtermittel sowie ein fahrender Mineralstoffhandel.

Gemäß eines Bodengutachtens vom 09.06.2005 für das Plangebiet ergab die bodenhygienische Bewertung der Verdachtsfläche nur eine leichte Belastung im Bereich einer Klärgrube und einer Auffüllung. Eine Umweltgefährdung oder eine akute Sanierungserfordernis ist demnach zurzeit nicht gegeben.
Sollten in dem betreffenden Bereich Erdbewegungen bzw. Ausschachtungsarbeiten durchgeführt werden, sind diese durch einen Bodengutachter zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 202

DER STADT WÜRSELEN,

Bereich: Kasinostraße, Bardenberger Straße, Gouleystraße, Johnens Gäßchen

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 Nr. 202 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 1,80 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.

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

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit „A1“, „A2“ und „A3“ 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.

3.2 Im Bereich der mit „A1“ gekennzeichneten Flächen, ist straßenseitig je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

3.3 Im Bereich der mit „A2“ gekennzeichneten Flächen ist, abweichend von der vorgenannten Festsetzung, je Grundstück eine maximale Länge der Versiegelung für Stellplätze von 12 m zulässig (2 x Längsparker für Besucher).