TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. (vereinfachten) Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 202 der Stadt Würselen
Bereich : Bardenberger Straße, Jupp-Derwall-Straße

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 § 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 1

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

a) in den überbaubaren Flächen liegen,

b) in den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen. Es dürfen max. 6 Stellplätze pro Baugrundstück angelegt werden solange es nicht geteilt wird. Die Stellplätze sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche als Längsparker anzulegen.

2.2 In dem mit WA1 gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind - mit Ausnahme der Besucher-Parkplätze in den mit „A2“ gekennzeichneten Flächen - Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig. Die Zufahrt der Tiefgarage ist nur in dem gemäß Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zulässig.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

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

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

3.3 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

3.4 Auf dem Teilstück des Flurstückes Nr. 541 mit Bindung für Bepflanzungen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Versiegelungen jeglicher Art 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 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.

4.3 Der Bezugspunkt für 4.1 – 4.2 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 Auf dem Teilstück des Flurstückes Nr. 541 mit Bindungen für Bepflanzungen ist entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 540 eine Schnitthecke 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

6.2 Zusätzlich müssen zwei Bäume der Sorte Sorbus aucuparia (Eberesche) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Es müssen Hochstämme, 3 – 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang der Sortierung 18 – 20 cm sein.

6.3 Außerdem muss eine Kräuterwiese - max. 3 Mahden pro Jahr – angelegt werden.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungaplanes Nr. 202 Bereich: Bardenberger Straße, Jupp-Derwall-Straße

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 – 2. Änderung als Festsetzung aufgenommen:

1. Dächer

1.1 Es ist eine dreigeschossige Bauweise mit einem Flachdach und einer maximalen Gebäudehöhe von 12.50m festgesetzt. Somit ist ein zusätzliches Staffel-geschoss mit Flachdach möglich.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen in den mit „A2“ 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

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 „A2“ gekennzeichneten Flächen ist je Grundstück eine maximale Länge der Versiegelung für Stellplätze von 36 m zulässig (6 x Längsparker für Besucher), wenn das Grundstück nicht geteilt wird.