TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.203 der

Stadt Würselen
im Bereich Bardenberger Straße

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBL. IS. 2414) , die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 133) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439) in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzung ist innerhalb des Bebauungsplanes zulässig:

- Pflegeeinrichtung für Demenz, Alzheimer und Gerontopsychiatrisch Erkrankte

gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen nur solche Vorhaben zugelassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 N r. 1 BauGB i . V m. § 16 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§18 BauNVO)

In dem mit **MI I** bezeichneten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird die max. Firsthöhe mit max. 189,78 m ü NN und die max. Traufhöhe mit max. 189,00 m ü NN festgesetzt.

In dem mit **MI II** bezeichneten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird die max. Firsthöhe mit max. 192,57 m ü NN und die max. Traufhöhe mit max. 192,00 m ü NN festgesetzt.

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

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,5 festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

3.1 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer bis max. 5,0 m vor das Gebäude bei einer max. Grundfläche von 25 qm zulässig.

4. Garagen , Carports(überdachte Stellplätze) und Stellplätze

4.1 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur in den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Fahrradabstellplätze in der dafür gekennzeichneten Fläche festgelegt.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

5.2 In den 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.

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

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

6.1 <u>Baumpflanzungen</u>

Innerhalb der privaten Grünfläche im Nordosten des Plangebietes sind insgesamt mindestens 5 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es müssen Obst-Hochstämme der nachfolgenden Artenliste, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gepflanzt werden.

Arttenliste

Apfel in Sorten
(Malus domestica):
- Goldrenette
- Rheinische Schafsnase
- Jakob Lebel
- Rheinischer Winterrambur
- Rote Sternrenette
- Seidenhemdchen
- Breitauge
- Jakob Fischer

Birne in Sorten
(Pyrus Communis):
- Köstliche von Charneu
- Williams Christbirne
- Clapss Liebling
- Münsterbirne
- Gute Luise
- Conference

Pflaume in Sorten
(Prunus domestica):
- Deutsche Hauszwetsche
- Ontariopflaume
- Große Grüne Reneclaude
- Nancymirabella

Kirsche in Sorten
(Prunus domestica):
- Große schwarze Knorpelkirsche
- Geisepitter
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Schattenmorelle
- Morellenfeuer

Walnuß (Juglans regia)

6.1 Schnitthecken

Zur Abgrenzung der Pflegeeinrichtung nach Osten, ist an der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenze eine ca. 80 m lange und 1,5 m breite Schnitthecke aus Rot-Buchen oder Hainbuchen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es müssen 2 x verpflanzte Heckenpflanzen ohne Ballen, 100 cm - 125 cm hoch und einer Anzahl von 3,5 Stück pro laufendem Meter gepflanzt werden.

6.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Obstbäume (Birne, Kirsche) und die Hainbuche im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zu erhalten und durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeiten zu schützen. Im gesamten Kronentraufbereich sind jeglicher Bodenauftrag und –abtrag, sowie Versiegelungen oder Verdichtungen des Untergrundes zu vermeiden.

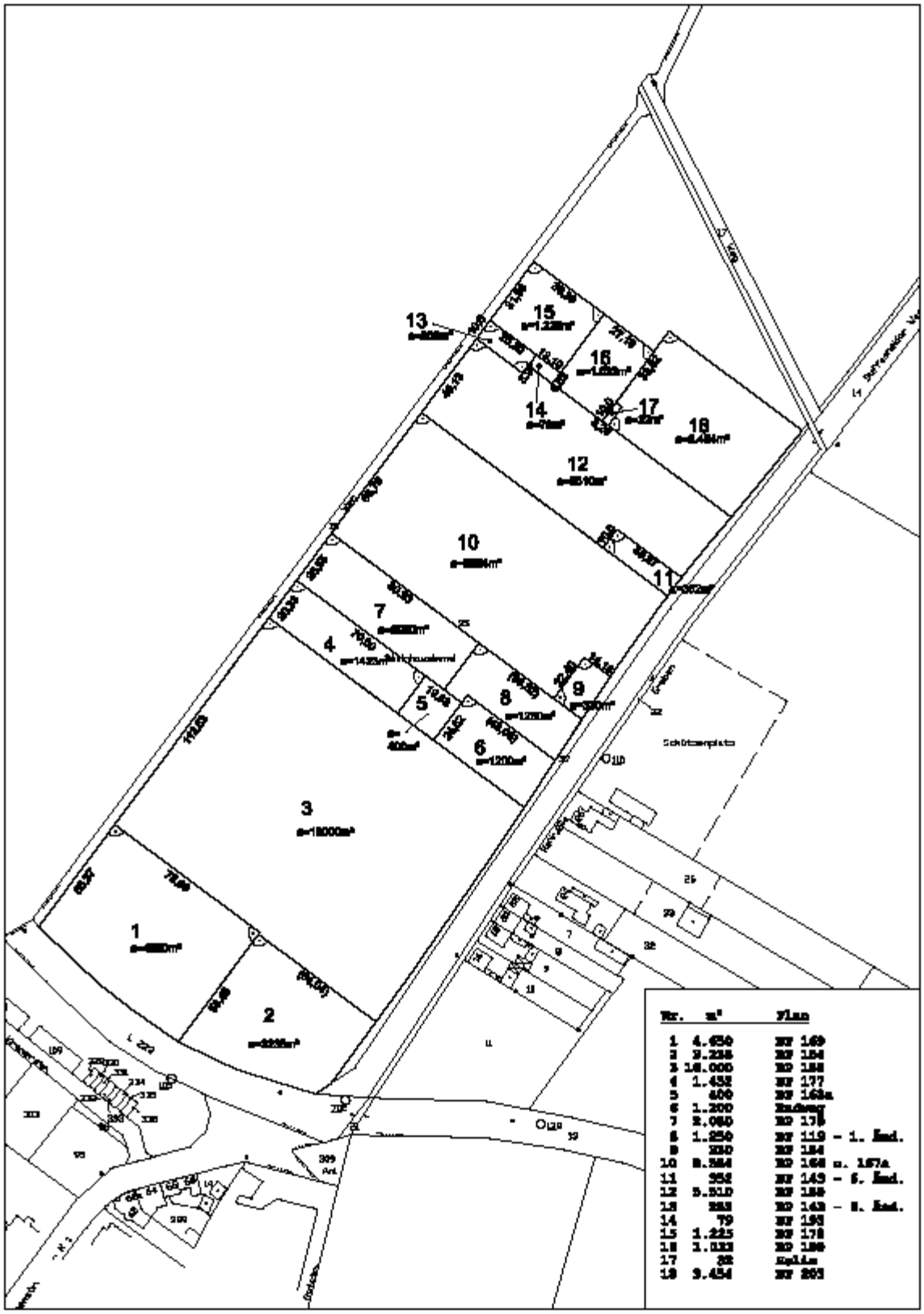
Während der Baumaßnahme, sind diese Flächen insgesamt durch einen Bauzaun zu schützen.

Die bestehende Weißdornhecke an der südlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Im sonstigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. §1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 3454 qm große Fläche (Nr. 18 sh. Anlage) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichskonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 203


Nr. m² Plan
1 4.450 NF 149
2 3.235 NF 154
3 18.000 NF 155
4 1.452 NF 177
5 400 NF 163a
6 1.200 Endweg
7 2.060 NF 178
8 1.250 NF 119 - 1. Änd.
9 250 NF 184
10 8.384 NF 168 u. 167a
11 252 NF 149 - 5. Änd.
12 5.310 NF 155
13 253 NF 149 - 8. Änd.
14 79 NF 193
15 1.225 NF 178
16 1.033 NF 180
17 22 Spitze
18 3.454 NF 203
Schotterplatz
L 224