Stadt Würselen

Bebauungsplan Nr. 207 „Drischer Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Hinweis: Änderungen nach der Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt)
Stand: *28.04.2014*

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 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA/2W sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 - 5 vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 In den Mischgebieten (MI) 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 Mischgebieten (MI) 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.

2. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.2.2 Der Bezugspunkt für 2.2.1 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungs-

straße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind.

3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist 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.

4. Nebenanlagen

4.1 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. 3 c) sowie für Einrichtungen zur Abfallbeseitigung (Abfallbehälter und deren Überdachungen).

4.2 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.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Lärmschutzmaßnahmen

5.1.1 Lärmschutzwände:
LSM 1: Die Stellplatzanlage ist nach Westen durch eine Lärmschutzwand gemäß der Kennzeichnung in der Anlage A1 aus dem Schalltechnischen Gutachten SI - 13/290/10-2 (SWA GmbH, Aachen, Januar 2014) abzuschirmen. Gefordert wird eine Mindest-Bauhöhe H = 2,5 m in Bezug zum Stellplatzniveau. Weiterhin muss die Wand parkplatzseitig absorbierend sein und ein Schalldämm-Maß erf. Rw > 25 dB aufweisen.

5.1.2 Stellplatzanlage:
LSM 2: Die östliche und südliche Stellplatzreihe ist als geschlossene Garagenzeile auszubilden. Die Garagen müssen auf der Einfahrtseite eine Mindest-Bauhöhe H = 3,0 m in Bezug zum angrenzenden Stellplatzniveau aufweisen.

Die Garagentore müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen und sind mit einem elektrischen Antrieb auszuführen. Die Gitterroste notwendiger Regenrinnen müssen zwingend auf Hartgummiprofilen dauerhaft starr montiert werden.

Es ist zulässig, die Garagen als Carports auszubilden. Die Carports müssen auf der Einfahrtseite ebenfalls eine Mindest-Bauhöhe H = 3,0 m aufweisen und zum angrenzenden Plangebiet allseits mit einer Wand geschlossen werden. Die Wände und die Überdachungen müssen ein Schalldämm-Maß erf. Rw > 25 dB aufweisen.

LSM 3: Die Stellplätze und Fahrgassen erhalten eine Befestigung aus einem ungefasten Pflaster.

LSM 4: Der Erschließungsweg erhält in diesem Bereich eine Befestigung aus einem ungefasten Pflaster.

6. Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6.1 Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag, sowie untergeordnete Nebenanlagen entsprechend Punkt 4, Stellplätze und Versiegelungen unzulässig.

6.3 *Innerhalb des im Westen des Plangebietes eingetragenen Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger ist die Anpflanzung von großkronigen Bäumen zum Schutz der geplanten Leitungstrassen nicht zulässig.*

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Nr. 207 der Stadt Würselen im Bereich Drischer 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. 207 als Festsetzungen aufgenommen.

1. Dachformen/Neigung und Dachaufbauten

1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den vorgegebenen Firstrichtungen auszubilden. Die Sattel- und Pultdächer sind mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig.

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.

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

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

HINWEISE

<u>Boden</u>

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des EBV-Berechtsame Steinkohle. Alter, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau ist nicht auszuschließen, so dass beim Antreffen von anomalen Baugrundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn/ Bauträgers erforderlich werden können.

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.

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.

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.

Hausdrainagen

Gemäß der Stellungnahme der Städteregion Aachen, Wasserwirtschaft dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung sind Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen.

Artenschutz

Vor Beginn von Rodungen, Abrissarbeiten und Durchführen von Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zur Vermeidung:

- V1 Vermeidung bzw. Verminderung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen, insbesondere von Bäumen mit Höhlen und Spalten sowie von Koniferen,
- V2 Bauausschlusszeiten zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten während der Brutzeit (Vögel) bzw. während der Aktivitätsphase im Sommerhalbjahr (Fledermäuse),
- V3 Reduzierung von Lichtemissionen

sowie die Ausgleichsmaßnahmen:

- A1 Sicherung des Quartierangebotes für Fledermäuse durch Installation von Fledermauskästen sowie Sicherung bzw. Förderung von Höhlenbäumen,
- A2 Neuanlage eines Brutlebensraums für den Gartenrotschwanz

aus dem Gutachten „Bebauungsplan Nr. 207 Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Bearbeitung Dipl.-Biol. Horst Klein, 19. September 2012, S. 9f durchzuführen.

Diese Maßnahmen sind kurzfristig wirksam, so dass die ökologische Funktion für die Lokalpopulation im räumlichen Zusammenhang ohne Unterbrechung aufrechterhalten werden kann.