TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 212 der Stadt Würselen

Bereich: Morsbacher Straße/ An der Königsgrube

Stand: Satzungsbeschluss 20.11.2012

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen in dem Mischgebiet nicht zulässig:

Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum je Wohnhaus nicht überschreiten.

2.2 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz „NV“ bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Garagen (Ga)“ und „Stellplätze (St)“ zulässig. Carports (überdachte Stellplätze) sind nicht zulässig.

.

2.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)

2.4.1 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des allgemeinen Wohngebietes dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Gemeinschaftsgrünanlagen und -plätze mit Freizeit- und Spieleinrichtungen

2.4.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Abfallsammelanlagen (GAb) sowie Nebenanlagen (NG)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen (GGa)“ und „Nebenanlagen (NG)“ sind Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für „Gemeinschaftsstellplätze (GSt)“ sind Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz „GAb“ gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung einer zentralen Abfallsammelstelle zulässig.

2.4.3 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie der Entsorgungsträger und für Rettungsfahrzeuge zu belasten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (L1)

Innerhalb der mit dem Planzeichen L1 gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4 m zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die in der Planzeichnung markierten Bezugspunkte P1 (193,54 m ü. NN), P2 (193,91 m ü. NN) und P3 (194 m ü. NN).

4.2 Festsetzung von baulichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen (L2 und L3)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L2 sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' auszubilden.

Innerhalb der mit L3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist für alle Gebäude eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den zur Lärmquelle zugewandten Gebäudefassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen liegen.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit zu schützen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsplatz“ (PG1)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsplatz“ (PG1) sind mindestens 4 mittelgroße Laubbäume (*Mindestqualität Hochstamm, 3xv., 16-18 cm StU*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Pflanzqualität vorzunehmen. Zusätzlich ist die Herstellung eines begrünten Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spieleinrichtungen für die künftigen Bewohner des Gebietes zulässig.

Die Bodenfläche, die nicht für die Errichtung von Freizeit- und Spieleinrichtungen zur Verfügung steht, ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzempfehlungsliste zu entnehmen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ (PG2)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ (PG2) ist ein Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzempfehlungsliste zu entnehmen.

Pflanzempfehlungsliste:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

Sträucher/Heister

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Kerria japonica "Peniflora"	Ranunkelstrauch
Deutzie gracilia	Maiblumenstrauch
Potentilla fructicosa "Goldfinger"	Fingerstrauch

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: 212

der STADT WÜRSELEN

Bereich: Morsbacher Straße/ An der Königsgrube

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. 212 als Festsetzung aufgenommen.

1.1 Dachformen und -neigungen

Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit der im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtung zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind darüber hinaus Flachdächer zulässig. Die Dachneigung von Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet ist zwischen 15° und 35° zulässig.

1.2 Begrünung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 9 Abs. 1 BauO NW)

Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

1.3 Einfriedungen

Mit Ausnahme der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ die Errichtung von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

In den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen sind Zäune nicht zulässig.