Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 213 der Stadt Würselen
Bereich: Bahnhofstraße/Nordstraße

Fassung entsprechend Ratsbeschluss vom 18.09.2012

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 (Allgemeine Wohngebiete)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet 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. Gebäudehöhen

2.2.1 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die in den jeweiligen Baufenstern festgesetzte Geländehöhe über NHN.

2.2.2 Unter der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

In allgemeinen Wohngebieten mit zwingend zweigeschossiger Bebauung sind Überschreitungen der südlich gelegenen Baugrenzen um max. 3 m durch Balkone Altane und erforderliche Überdachungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Breite darf insgesamt max. 8 m je Baukörper betragen. Unter Baukörper sind alle aneinander gebauten Gebäude zwischen beidseitigen Grenzabständen zu verstehen.

4. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze, Tiefgaragen

4.1 Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen ist nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

4.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur zulässig, soweit sie
- a) in den überbaubaren Flächen, oder
- b) in den Flächen für Tiefgaragen liegen.

4.3 Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ist zusätzlich oberirdisch die Errichtung von jeweils max. 3 Stellplätzen, Garagen, oder Carports zulässig.

5. Nebenanlagen und Einrichtungen

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.

6. Bepflanzung

6.1 Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist entlang der Grundstücksgrenze 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 aus folgender Artenliste gepflanzt werden:

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

6.2 Die Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Terrassen und einem max. 60 cm tiefen Spritzschutz entlang der Gebäudewände zu begrünen.

Hinweise:

- 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.

- Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße – nördlich der Durchfahrt - befindet sich eine ehemalige Selbstverbrauchertankstelle (Altlasten-Verdachtflächen-Nummer 5102/2230). Im Bereich der Tankstelle liegt eine Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen vor. Bei Baumaßnahmen (auch bei Entfernen der zurzeit vorhandenen Versiegelung) im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten sowie die Sanierung des KW-Schadens erforderlich. Daher sind Anträge zu Baumaßnahmen und/oder Umnutzungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle dem Fachbereich Bodenschutz/Altlasten beim Umweltamt der Städteregion Aachen vor Beginn der Arbeiten zur Stellungnahme vorzulegen.

- 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Nr. 213 der Stadt Würselen
Bereich: Bahnhofstraße/Nordstraße

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. 213 als Festsetzungen aufgenommen.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den Kennzeichnungen im Bebauungsplan als Pult- oder Satteldächer mit den vorgegebenen Firstrichtungen bzw. Neigungsrichtungen auszubilden.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit zwingend und maximal zweigeschossiger Bauweise dürfen Dachaufbauten 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

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegungen

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.