Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 214 der Stadt Würselen
Bereich: Ankerstraße

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)

1.1 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.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA/19 W max. 19 Wohnungen je Wohngebäude 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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind parallel zur Ankerstraße einzuhalten. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

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

3.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze liegen.

3.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen, oder
b) in den Flächen für Tiefgaragen liegen,
c) die Tiefgaragenzufahrt ist nur an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 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.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in der Fläche mit Nutzungsbeschränkung (Vorgarten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Entwässerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das unbelastete Niederschlagswasser über eine Rückhaltung gedrosselt an den Kanal abzugeben.

6. Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Die Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist zu begrünen. Im Fall der Abgängigkeit des vorhandenen, festgesetzten und unter Baumschutz stehenden Baumes ist mindestens ein neuer Laubbaum in der Fläche zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist bei dem erforderlichen Ersatz im Rahmen der Baumschutzsatzung anzuerkennen. Es ist ein Hochstamm 3 – 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang 18-20 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) aus der Pflanzliste 6.1 zu pflanzen.

6.1 Pflanzliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Pseudo platanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Querus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

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 Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5103/2214 „Altstandort KFZ-Werkstatt, Ankerstraße 27.“ Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind im Baugenehmigungsverfahren dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten, 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.