Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 215
der Stadt Würselen
Bereich: Nordstraße

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nur ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 sind Überschreitungen der südlich gelegenen Baugrenze um max. 3,50 m durch Balkone, Altane, Überdachungen oder / und Treppenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Breite darf insgesamt max. 10 m betragen.

3. Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze)

Im WA 1 ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports nur zulässig, soweit sie
a) in der überbaubaren Fläche oder
b) in der mit St gekennzeichneten Fläche für Stellplätze liegen.

4. Nebenanlagen

4.1. Im WA 1 sind in den nicht überbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

4.2. In der privaten Grünfläche und innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung im WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden sind in den dort angegebenen Geschossen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (passiver Schallschutz). Die Fassadenbauteile müssen in den im Bebauungsplan geschossweise angegebenen Lärmpegelbereichen zum Schutz von Aufenthaltsräumen das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich Lpb	erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Wohnräume etc. dB	erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Büros etc. dB
56 - 60	II	≥ 30	≥ 30
61 - 65	III	≥ 35	≥ 30
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35

Ab dem Lärmpegelbereich III sind Balkone, Terrassen, Altane, etc. nicht zulässig. Wohn-, Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, dürfen zu Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III nur ausnahmsweise mit zu öffnenden Fenstern orientiert sein.

6. Entwässerung

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

7. Fläche zum Erhalt von Bepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

8. Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung ist eine einzeilige Strauchreihe oder eine Hecke mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste

Strauchreihe: Sträucher 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Pflanzgröße 60 - 150 cm, die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch pro lfm.
Schnitthecke: Heister ohne Ballen, Pflanzdichte 4 Heister pro lfm

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica (als Hecke)		Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Taxus baccata	-	Eibe

Hinweise und Kennzeichnungen:

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5102/0062. Hier sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

In dem gekennzeichneten Bereich ist im WA 1 außerhalb der versiegelten Flächen (Garten) der Boden in einer Stärke von 30 cm abzutragen und mit sauberem Oberboden in gleicher Stärke wieder an zudecken.

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.

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