Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 217 „Friedhofstraße“

Einschließlich der Änderungen gemäß Ratsbeschluss vom 24.04.2018

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. Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 2 vorgesehenen Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in den mit WR/2W bezeichneten reinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in den mit WR/5W bezeichneten reinen Wohngebieten maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

1.2.1 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.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind in den mit WA/2W bezeichneten allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude 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) 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 Erschließungsstraße. Dabei ist die Erschließungsstraße maßgebend, zu der die Haupteingänge der Häuser orientiert sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Überschreitungen der Baugrenzen um max. 2 m können gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden für Balkone. Ausgenommen hiervon sind die dem Baudenkmal (Friedhofstraße / Feldstraße) zugewandte Gebäudeseite und die parallel zur mit B gekennzeichneten Fläche verlaufende Gebäudeseite.

4. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur zulässig, soweit sie

a) in den überbaubaren Flächen,

b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen,
c) in den Flächen des seitlichen Grenzabstands gem. § 6 BauO NRW oder
d) in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) liegen, hier jedoch max. ein Stellplatz pro Baugrundstück.

Abweichend von 4 c) sind in dem seitlichen Grenzabstand, der zum Baudenkmal Friedhofstraße / Feldstraße orientiert ist, keine Garagen zulässig.

5. Nebenanlagen

5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Zufahrten nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze gem. 4 d) sowie für Einrichtungen zur Abfallbeseitigung (Abfallbehälter und deren Überdachungen) in den mit A“ gekennzeichneten Flächen.

5.2 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. Dies gilt nicht für die zum Baudenkmal Friedhofstraße 22 orientierte Fläche, dort sind alle untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutzmaßnahme)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die Fläche für die Landwirtschaft von Bebauung freizuhalten.

6.1. Auf der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutzmaßnahme) sind mindestens 12 Obst- oder Kopfbäume aus der Pflanzliste gemäß 6.3 auf einer Fläche von mindestens 150 m² pro Baum mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen. Die Bäume sind im südwestlichen Teil der Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzen. Im Bereich der Neupflanzung dürfen keine Düngemittel und Pestizide ausgebracht werden. Im Bereich der vorhandenen Obstbäume sind zwei Niströhren für Steinkäuze anzubringen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes L 2.2.7 bleiben unberührt.

6.2. Pflanzliste Obst- und Kopfbäume:
Obst- und Kopfbäume müssen Hochstämme aus extra weitem Stand 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) der Arten gemäß 6.3.1 – 6.3.7 sein. Die Obstbäume sind mit einer 3-Pflock-Anbindung zu sichern, Kopfbäume mit einer 1-Pflockbindung. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.3.1 Apfel-Hochstämme:
Anasrenette, (Freiherr von) Berlepsch, (Rheinischer) Bohnapfel, Eifeler Rambur, Cornely's Hausapfel / Aachener Hausapfel, Croncels, Danziger Kantapfel, Doppelter Hausapfel, Geheimrat Oldenburg, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Grauschale, Horneburger, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Luxemburger Renette, Prinzenapfel, Rhein. Schafsnase, Rhein. Winterrambur, Rhein. Krummstiel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Bellefleur, Roter Boskoop, Roter Eiserapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rotes Seidenhemdchen, Roter Zankapfel, Schöner aus Nordhausen, Schöner von Boskoop, Weißer Winterglockenapfel, Winterzitronenapfel, Zuccalmaglios Renette

6.3.2 Birnen-Hochstämme:
Alexander Lucas, Birne von Tongeren, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Münsterbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Charneu, Madame Verte, Münsterbirne, Nordhäuser Forellenbirne, Pastorenbirne

6.3.3 Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:
Stuttgarter Geißhirtle, Althans Reneclaude, Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Nancymirabelle, Ontariopflaume, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

6.3.4 Süßkirschenhochstämme:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

6.3.5 Sauerkirschen:
Ludwigs Frühe, Ungarische Traubige, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Eßkastanie

6.3.6 Kopfbäume:
Hainbuche (Carpinus betulus), Purpur – Weide (Dalix purpurea), Korbweide (Salix viminalis), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Knackweide (Salix fragilis)

6.3.7 Sonstige:
Walnuss, Esskastanie, Mispel, Quitte

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan Nr. 217 der Stadt Würselen
im Bereich Friedhofstraße

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. 217 als Festsetzungen aufgenommen.

1. Gestaltung baulicher Anlagen

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

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 4 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“ und „B“ 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. Einfriedungen, die zu dem Baudenkmal Friedhofstraße/Feldstraße hin orientiert sind, dürfen nur in transparenter Form errichtet werden.

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>Bauschutzbereich Flugplatz Merzbrück</u>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgestellten beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück. Bauvorhaben und das Aufstellen sonstiger Hindernisse (z. B. Kräne) bedürfen in diesem Bereich der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Luftfahrtbehörde Düsseldorf.

<u>Boden</u>

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.

<u>Bodendenkmäler</u>

Auf die Meldepflicht und Veränderungsverbot bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax.: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren

Artenschutz

Entsprechend der Stellungnahme der StädteRegion Aachen - Untere Naturschutzbehörde vom 17.03.2017 sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für dortige Steinkauzvorkommen erforderlich. Diese sind innerhalb der als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche in Form von Pflanzung von Obst- oder Kopfbäumen, Anpassung der Grünlandnutzung an die Bedürfnisse des Steinkauzes sowie das Aufhängen von Nistöhren zu realisieren.
Die Maßnahmen sind als sogenannte cef-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen

Entsprechend des Artenschutzgutachtens sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese sehen vor, den Gebäudeabriss hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
Falls die Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt werden müssen, sind die Gebäude vor dem Beginn durch eine Fachkraft mittels Bat-Detektor und Sichtkontrollen auf einen vorhandenen Besatz zu kontrollieren. Sollten Tiere vorgefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Falls möglich sind die Arbeiten im betreffenden Bereich bis zum Ausfliegen der Tiere zu unterbrechen und die Zugänge zum Quartier danach zu verschließen.

Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich potentiell betroffener Vogelarten fordern einen Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeiten. Falls dies nicht möglich ist, sind die Gemäuer vor Baubeginn durch eine ökologische Fachkraft nochmals auf vorhandene Tiere oder deren Lebensstätte zu kontrollieren. Sollten dabei Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten möglichst bis zum Ausfliegen der Tiere zu unterbrechen.