Stadt Würselen

Bebauungsplan Nr. 220 „Tittelsstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung mit den eingearbeiteten 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 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.

2. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.1.1 Die Gebäudehöhe bzw. obere Traufhöhe (beim Pultdach) darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.1.2 Der untere Bezugspunkt für 2.1.1 liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln, sofern dem Bebauungsplan an diesem Punkt keine direkte Höhenangabe zu entnehmen ist.

2.1.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.1.2 und der Oberkante des Pultdaches bzw. des Flachdaches incl. Attika.

2.1.4 Diese Festsetzungen gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

3. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

a) in den überbaubaren Flächen oder

b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

3.2 Tiefgaragen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dabei darf die Tiefgarage entweder die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche oder die rückwärtige Fläche in Anspruch nehmen. Die Ausnutzung beider Teilflächen (vordere und rückwärtige Fläche) für eine Tiefgarage ist unzulässig.

4. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

4.2 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. Hier sind auch genehmigungsfreie Schwimmbecken (bis zu 100 cbm Fassungsvermögen) zulässig.

4.3 Innerhalb der privaten Grünflächen, mit Ausnahme des Gewässerrandstreifens (vgl. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Gewässerrandstreifen), sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Hier sind Schwimmbecken unzulässig.

5. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen ist jeweils am nördlichen Rand des jeweiligen Grundstücks die Anlage von Mulden-Rigolen-Elementen sowie Retentionsmulden für das zu entwässernde Gebäude zulässig (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 8). Die Anlagen zur Entwässerung sowie das zu entwässernde Gebäude müssen sich auf dem gleichen Grundstück befinden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M1: Kontrolle der von Rückbau betroffenen Gebäude auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, ggf. Kontrolle auf Fledermausbesatz vor dem Abriss

Abrissarbeiten können zu Störungen und direkten Gefährdungen von Fledermausindividuen führen. Falls ein Rückbau von Nebengebäuden im Bereich der ehemaligen Gärtnerei erfolgt, sind diese auf Quartiermöglichkeiten zu prüfen. Potenzielle Quartiere sind vor Durchführung des Abrisses auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Die Kontrolle ist unabhängig vom Zeitpunkt der Arbeiten erforderlich, da Fledermäuse ganzjährig in den Quartieren auftreten können. Bei negativem Befund können die Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden. Falls Hinweise auf einen Besatz gefunden werden oder Nachweise erfolgen, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, ggf. auch ein Aufschieben der Arbeiten, bis die Tiere das Quartier verlassen haben.

7. Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ist dies aufgrund der Anlage einer dezentralen Mulden-Rigolen zur Beseitigung von Niederschlagswasser nicht möglich, sind hier die geschützten Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Würselen vom 11.10.2002 zu ersetzen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB; § 44 LWG NRW

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist

innerhalb dieses Bebauungsplanes in tiefer liegenden Schichten durch geeignete dezentrale Mulden-Rigolen je Grundstück vorzunehmen. Die Anlage von Mulden-Rigolen-Elementen sowie Retentionsmulden für das zu entwässernde Gebäude sind sowohl innerhalb der privaten Grünflächen als auch in den Bauflächen jeweils am nördlichen Rand des jeweiligen Grundstücks zulässig. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

Die Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen, wobei der Schotterunterbau an die versickerungsfähige Schicht über eine längsförmige Rigole anzubinden ist. Alternativ ist eine zweite Mulden - Rigole möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Würselen im Bereich Tittelsstraße

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 220 als Festsetzungen aufgenommen.

1. Dachformen

1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flachdächer oder Pultdächer mit den vorgegebenen Firstrichtungen/ Firstlage auszubilden. Zulässig sind Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15°, deren Dachneigung zur Straße hin abfällt.

1.1.2 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, Balustraden 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.

2. Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen oder max. 80 cm hohen Zäunen nicht zulässig. Das Anpflanzen von Hecken bleibt davon unberührt.

2.2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Zuwegungen

3.1 Vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässerrandstreifen

Entlang des Wisselsbaches ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB nach § 31 LWG NRW und § 38 WHG übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung einschl. Nebenanlagen (Gebäude, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen etc., Bodenabtragungen u. Bodenanschüttungen) freizuhalten.

HINWEISE

Kampfmittel

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.

Boden

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Artenschutz

Vor Beginn von Rodungen, Abrissarbeiten und Durchführen von Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zur Vermeidung:

- V1 Ausschlusszeit für Eingriffe in Gehölze bzw. vorgezogene Kontrolle auf Vogelbruten,
- V2 Ausschlusszeit für Gebäudeabriss bzw. vorgezogene Kontrolle auf Vogelbruten,

aus dem Gutachten Artenschutzprüfung (ASP) nach den § 44 und 45 BNatSchG, Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 220 Tittelsstraße sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Würselen, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Bearbeitung Dipl.-Biol. Horst Klein, 05.06.2017, S. 23 durchzuführen.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Würselen „Baumschutzsatzung“ vom 11. Oktober 2002 verbindlich.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.