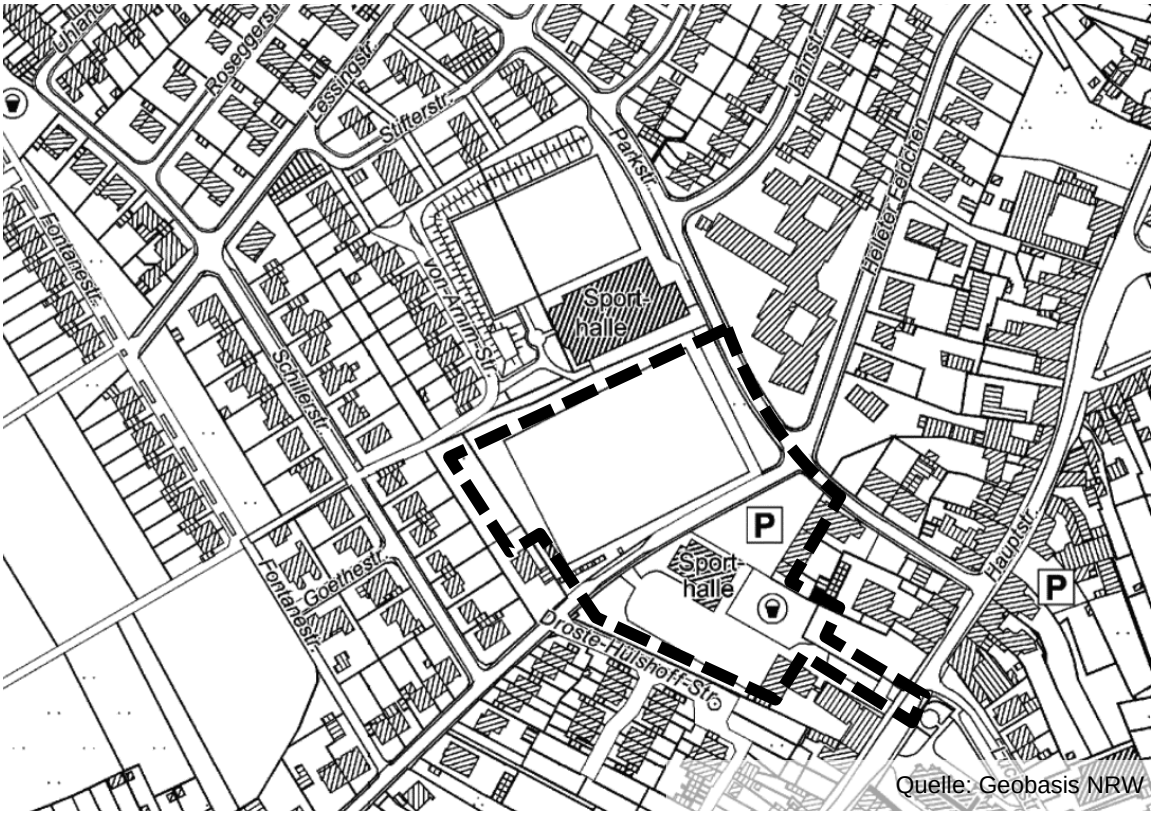
STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan 233 A
„Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“

Textliche Festsetzungen zur Satzung



24.06.2025

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 233 A „Sport- und Kulturanlagen und Markt Broichweiden-Mitte“ in Würselen-Broichweiden

Grundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.2018 S. 421)

in den zum Satzungsbeschluss geltenden Fassungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Kultur“ dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke, mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie der Unterbringung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Zulässig sind:

- Sporthallen (Wettkampf- und Trainingshalle) einschl. der für die Nutzung erforderlichen Umkleide- und Nebenräume, Sanitäranlagen
- Kultur- und Veranstaltungshalle einschl. der für die Nutzung erforderlichen Umkleide- und Nebenräume, Schank- und Gastronomiebereich, Sanitäranlagen
- Räume für soziale und kulturelle Zwecke
- der Hauptnutzung zu- und untergeordnete Büro- und Aufenthaltsräume
- Pkw- und Fahrradstellplätze
- Fuß- und Wartungswege
- die für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§12 und 14 BauNVO

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6a BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisenwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Folgende Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der gem. Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl im MU-Gebiet (GRZ 0,6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis max. 0,7 zulässig.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) gelten folgende Festsetzungen:

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG). Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,00 m über der nachfolgend definierten Bezugshöhe liegen.

Bezugshöhe ist die fertig ausgebaute an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche (Oberkante Randstein Straßenbegrenzung Helleter Feldchen) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückflächen.

Gebäudehöhe

Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).

Der obere Bezugspunkt ist bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes (OK Attika).

2.2.2 Für das Urbane Gebiet (MU) gelten folgende Festsetzungen:

Die max. **Trauf- und Firsthöhe** sind im Urbanen Gebiet gem. Planeintrag festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN), Höhenanschluss: Höhenfestpunkt 5102 9 00001 mit der Höhe 191,625 m.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachoberfläche (Oberkante Dachhaut).

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe darf durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (z. B. Wärmetauscher, Anlagen der solaren Energiegewinnung, Empfangsanlagen), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sowie für Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Immissionsschutzrechtliche Nachweise sind zu führen.

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gem. Planeinschrieb festgesetzt.

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m im Urbanen Gebiet (MU) lediglich in den Bereichen zulässig, in denen keine zu erhaltenden Baumstandorte bestehen. Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

An den Baulinien ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen unzulässig. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Zurücktreten untergeordneter Bauteile (z. B. Eingangsbereich) zulässig.

5. Flächen für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Darüber hinaus sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

5.4 Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze, deren Zufahrten, Wege und sonstige Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen.

6.2 Dachbegrünung

Hauptbaukörper mit Flachdach sowie Carports / überdachte Stellplätze mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Dachneigung bis 10°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

6.3 Beleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sind für die neu herzustellende Sportstätten-, Freianlagen- und Gebäudebeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden („insekten- und fledermausfreundliches Licht“ - Leuchten mit geringem Blauanteil). Das Lichtspektrum der Leuchten sollte keine erheblichen Emissionen unterhalb von 480 nm sowie oberhalb von 640 nm aufweisen. Das Optimum sollte zwischen 500 und 600 nm liegen (warmweiße oder besser amber LED).

Die Leuchten sind so auszuführen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung) und nicht im Umfeld von potenziellen Fledermausquartieren (siehe Maßnahmen 6.5.2 bis 6.5.4) angebracht werden oder diese anstrahlen. Eine gezielte und direkte Beleuchtung des Baumbestandes ist nicht zulässig.

6.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen und in nicht spiegelnder Weise auszuführen. Alternativ kann zur Entschärfung von Gefahren transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedrucktes Vogelschutzglas verwendet werden. Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung) sind zu vermeiden. Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

6.5 Vorsorglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

6.5.1 CEF-Maßnahmen für den Star

Zur Sicherstellung des Brutplatzangebotes für den Star im Plangebiet sind mindestens 9 Nistkästen bevorzugt an Bäumen, alternativ an Gebäuden anzubringen. Das Einflugloch hat einen Durchmesser von 45 cm aufzuweisen, Mindesthöhe 4 m, Exposition nach Ost. Der Standort muss frei anfliegbar sein. Die Nisthilfen sollten in der Ortslage von Broichweiden oder in der näheren Umgebung angebracht werden. Besonders geeignet sind Standorte mit Grünlandflächen am Rand der westlichen und östlichen Siedlungsbereiche von Broichweiden.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

6.5.2 CEF-Maßnahmen für Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten

Zur Sicherstellung des Angebotes an Sommerquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus sind 10 Fledermauskästen aus verschiedenen Spaltenkastentypen anzubringen. Die Kästen sind bevorzugt an Gebäuden, in einer Mindesthöhe von 4,0 m in unterschiedlicher Exposition, nicht Richtung Westen, möglichst in unbeleuchteten Bereichen anzubringen. Der Standort ist frei anfliegbar zu wählen. Die Nisthilfen sind in der Ortslage von Broichweiden oder in der näheren Umgebung (ca. 500 m Radius um das Plangebiet) anzubringen.

6.5.3 CEF-Maßnahmen für Winterquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten

Zur Sicherstellung des Angebotes an potenziellen Winterquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus sind 4 Fledermauskästen an Gebäuden oder Brückenbauwerken im einer Mindesthöhe von 3,0 m in unterschiedlicher Exposition, nicht Richtung Westen, möglichst in unbeleuchteten Bereichen anzubringen. Die Kästen sind in der Ortslage von Broichweiden oder in der näheren Umgebung (ca. 1.000 m Radius um das Plangebiet) anzubringen.

6.5.4 CEF-Maßnahmen für baumbewohnende Fledermausarten

Zur Sicherstellung des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermausarten wie Braunes Langohr oder Rauhautfledermaus sind 10 Fledermauskästen als Kombination aus verschiedenen Rundkästen in 2 Gruppen zu je 5 Stück anzubringen. Die Kästen sind an Bäumen, in einer Mindesthöhe von 4,0 m in unterschiedlicher Exposition, nicht Richtung Westen, möglichst in unbeleuchteten Bereichen anzubringen. Der Standort ist frei anfliegbar zu wählen. Die Nisthilfen sind in der Ortslage von Broichweiden oder in der näheren Umgebung (ca. 1000 m Radius um das Plangebiet) anzubringen. Die

Kästen sind jährlich im Winterhalbjahr (November – März) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

7.1 Erhalt von Gehölzen

Die Gehölze in der dafür festgesetzten Fläche am westlichen Plangebietsrand sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Ausfälle sind artengleich zu ersetzen.

7.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 100 m² pro neu zu errichtendem Gebäude sind mit Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste zu begrünen. Die Umsetzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens zu erfolgen.

Artenliste:

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wilde Weinrebe	Vitis vinifera var. silvestris

Pflanzqualität: Solitär / Co. Höhe: 100-150 cm

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Dabei gilt nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteileschutzbedürftiger Räume der Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien muss mindestens 35 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Abbildung 7.8 der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 (A) der Stadt Würselen, Stoffers Akustik Ingenieurbüro bzw. unter IV. Anlage der textlichen Festsetzungen).

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist oder eine geringere tatsächliche Geräuschbelastung nachgewiesen wird als in der Planzeichnung dargestellt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Zumindest an Schlafräumen, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches

(gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 66.358 Ökologischen Werteinheiten nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* durch eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Würselen im Bereich des Duffesheider Weges (Ökokonto Duffesheider Weg).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform

1.1 Die Dächer im Urbanen Gebiet (MU) sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig, Pultdachneigung von 15° bis 25°.

1.2 Die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind als Flachdächer auszubilden. Die maximal zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt 10°.

1.3 Die Anbringung von Solarenergieanlagen, auch Solarthermieanlagen, ist unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 2.2.3 allgemein zulässig.

1.4 Die Flachdächer im Plangebiet sind zu begrünen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6.2).

III. Hinweise

Bauzeitenregelung / Fledermauskontrolle

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

Bei Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ist zu vermeiden, dass in Quartieren ruhende Fledermäuse durch die Arbeiten gefährdet oder gestört werden. Die Vorgehensweise bei den Kontroll-/Schutzmaßnahmen ist gemäß der jeweiligen Situation (z.B. Art und Zeitpunkt des Eingriffes, Typ des potenziellen Quartieres, Zugänglichkeit bzw. Einsehbarkeit) zu konkretisieren. Dies kann z.B. durch eine ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabrissen (vorherige Kontrolle für Fledermäuse geeigneter Strukturen) erfolgen.

Bei einer Fällung von Bäumen mit Quartiermöglichkeiten (Lage siehe Kapitel 4.2 der Potenzialanalyse und Maßnahmenkonzept für Vögel und Fledermäuse, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster) sind ebenfalls Maßnahmen vorzusehen, um mögliche Gefährdungen von Fledermäusen zu vermeiden, z. B. Durchführung der Fällung im Winter nach Kälteperioden (Zeitraum 1.12. - 28.(29.)02.). Aufgrund fehlender Eignung dieser Bäume als Winterquartiere ist in diesem Zeitraum kein Besatz durch Fledermäuse zu erwarten. Sollte aufgrund von milden Winterverläufen keine Kälteperiode eintreten, oder es muss weitere Planungssicherheit erlangt werden, müssen die Höhlungen in den Bäumen im Vorfeld der Fällungen endoskopisch kontrolliert werden.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich gem. vorliegendem Boden-/Baugrundgutachten (Hydro.O Geologen und Ingenieure, Projekt-Nr. 22091, 13.02.2023) in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung ag beträgt in dieser Erdbebenzone 0,8 m/s².

Altlasten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen befindet sich innerhalb des B-Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche. Es wird vermutet, dass ein 20.000 l-Heizöltank stillgelegt und verfüllt, aber nicht ausgebaut wurde. Bei den Feld- und Laboruntersuchungen wurden keine derartigen Schadstoffbelastungen festgestellt. Für die Bauausführung ist für eine ggf. erforderliche Altlastenuntersuchung bzw. – bewertung eine fachgutachterliche Begleitung einzuplanen.

Kampfmittel

Gemäß einer Luftbildauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst sind im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen vorzufinden. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden des Kampfmittelräumdienstes auf deren Internetseite ist zu beachten.

Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) Wasserhaushaltsgesetz – WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist hierfür ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.

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.

Schutz vor Starkregengefahren

In Bezug auf mögliche Starkregengefahren sind zu Beginn der nachfolgenden Ausführungs- und Hochbauplanungen entsprechende Informationen bei dem städtischen Tiefbauamt einzuholen.

Baumschutzsatzung

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

Einhaltung der Immissionsrichtwerte beim Betrieb von Luft- Wärmepumpen

Bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb von Luft-Wärmepumpe ist darauf zu achten, dass Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Zisternennutzung / Brauchwassergewinnung

Zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser sind im Plangebiet dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers insbesondere für die Bewässerung der Freianlagen zu errichten. Auch die Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollte geprüft werden.

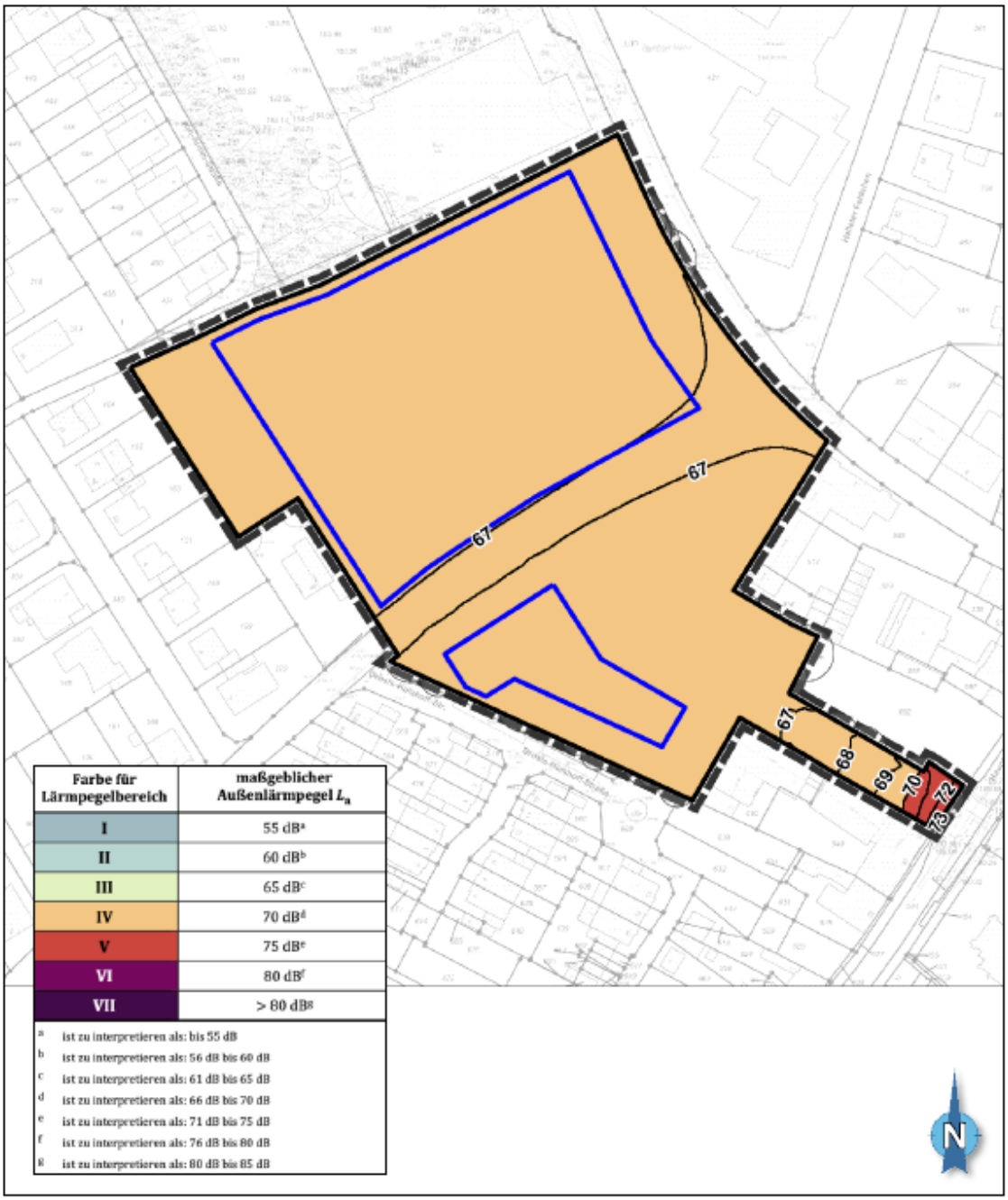
Hinweis auf die Versorgungsträger

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.

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Würselen, Morlaixplatz 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV. Anlage: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 233 (A) der Stadt Würselen, Stoffers Akustik Ingenieurbüro, 11.03.2025; Bericht Nr. G23 09 065/03



Farbe für Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
I	55 dB[a]
II	60 dB[b]
III	65 dB[c]
IV	70 dB[d]
V	75 dB[e]
VI	80 dB[f]
VII	> 80 dB[g]

a ist zu interpretieren als: bis 55 dB
b ist zu interpretieren als: 56 dB bis 60 dB
c ist zu interpretieren als: 61 dB bis 65 dB
d ist zu interpretieren als: 66 dB bis 70 dB
e ist zu interpretieren als: 71 dB bis 75 dB
f ist zu interpretieren als: 76 dB bis 80 dB
g ist zu interpretieren als: 80 dB bis 85 dB

Abbildung 7.8: *Lärmpegelbereiche/Außenlärmpegel nach DIN 4109, M = 1 : 1.900, schutzbedürftige Räume (mit oder ohne Schlafnutzung)*