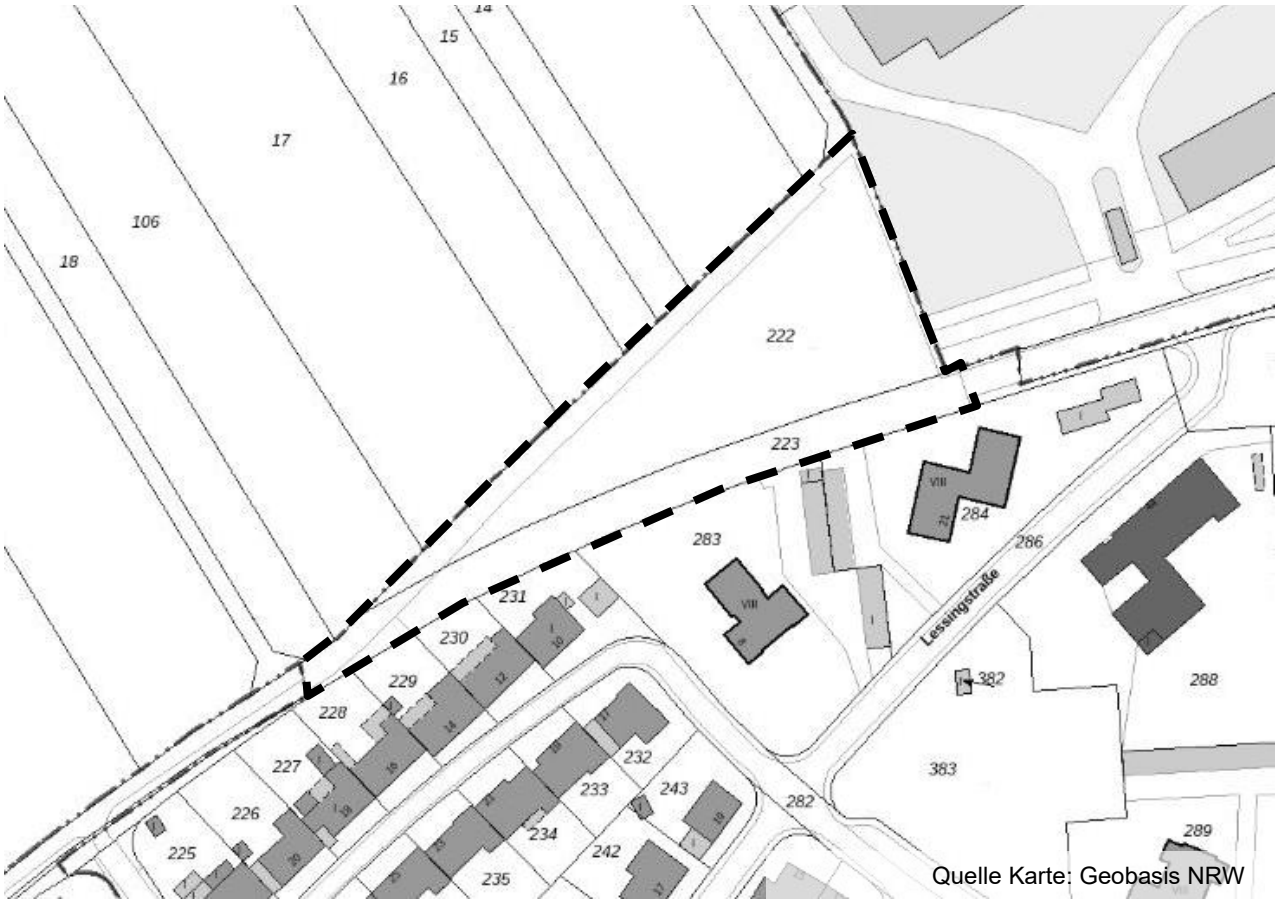
STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan 236
„Parkplatz Grüner Weg“

Textliche Festsetzungen zur Satzung



Quelle Karte: Geobasis NRW

29.05.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes 236 „Parkplatz Grüner Weg“ in Würselen

Grundlagen sind

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

jeweils zum Zeitpunkt der letzten Veröffentlichung des Entwurfs unter Berücksichtigung evtl. vorliegender Überleitungsvorschriften.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Private Grünfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dient der Unterbringung von temporären Stellplätzen.

Zulässige Arten von Nutzungen:

- temporäre PKW- und Fahrradstellplätze

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden im ganzen Plangebiet ausgeschlossen, um den Charakter der freien Landschaft zu erhalten.

2.2 Stellplätze

PKW-Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im ganzen Plangebiet mit Ausnahme der Pflanz- und Erhaltungsgebote zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

3. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche am nördlichen Rand des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche am südli-

chen Rand des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der als Fuß- und Radweg festgesetzte Bereich darf ausnahmsweise von Kraftfahrzeugen befahren werden, soweit dies bei Großveranstaltungen für die Nutzung der Stellplätze notwendig ist. Der Charakter als Radweg ist zu wahren, eine dauerhafte Nutzung als Fahrweg für den allgemeinen Kraftverkehr ist ausgeschlossen. Der Radweg ist innerhalb des Flurstückes mit einer Breite von 4,00 m und 0,5 m Bankett anzulegen. Die restliche Fläche ist wasserdurchlässig auszuführen.

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Wasserdurchlässige Befestigung

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material auszubauen. Die Randflächen des Radweges innerhalb des Flurstückes 223 sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

4.2 Minderung von Lichtemissionen

Innerhalb des Plangebiets sind für die neu herzustellende Beleuchtungen 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 angebracht werden oder diese anstrahlen. Eine gezielte und direkte Beleuchtung des Baumbestandes ist nicht zulässig.

4.3 CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermauskästen

Vor Fällung des Höhlenbäumes sind 10 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes anzubringen. Empfohlen werden Rundkästen verschiedener Bauart, je 6 Fledermauskästen vom Typ 3 FN sowie 4 Kästen vom Typ 2 FN der Firma Schwegler oder Vergleichbare. Die Fledermauskästen sind vor Durchführung der Baumfällung anzubringen, so dass sie zu dem Zeitpunkt für die Tiere nutzbar sind, an dem die Inanspruchnahme der Quartiermöglichkeit erfolgt. Die Fledermauskästen sind an Baumbeständen im nahen Umfeld des Plangebietes anzubringen, die nicht in beleuchteten Bereichen oder unmittelbar an Straßen oder sonstigen Störquellen stehen. Vor Durchführung der Fällung ist eine Kontrolle der Baumhöhlen auf Besatz bzw. Hinweise auf Besatz (z.B. Kotspuren) mit Endoskop durchzuführen.

5. 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 BauGB)

5.1 Erhalt von Gehölzen und Hecken

Die 5 Ahornbäume entlang des Grünen Weges und der Ahorn im Westen werden zum Erhalt festgesetzt. Die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Hecke ist ebenfalls zu erhalten.

5.2 Anlage von Saumstreifen mit Regiosaatgutmischung

Die Randbereiche der Stellplatzanlage (Private Grünfläche) und des Radwegs (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusähen.

6. 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 28.952 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).

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wassertransportleitung

Im Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Wassertransportleitung der STAWAG. Bei möglichen neuen Anpflanzungen ist der Schutzstreifen von 10 m um die Leitungstrasse zu berücksichtigen.

C) HINWEISE

1. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze sind generell nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um direkte Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern zu vermeiden. Falls Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen in der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten betroffen sind (z. B. Vorab-Kontrollen betroffener Flächen und ggf. weitere Schutzmaßnahmen). Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um eingriffsbedingte Gefähr-

dungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

Minderung bau-/anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandene Bäume und Hecken sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen sollten vermieden bzw. minimiert werden. Die Maßnahme wird empfohlen, um Verluste von Bäumen und Hecken als Lebensräume bzw. Teillebensräume geschützter Arten, darunter nicht-planungsrelevanter Vogelarten, zu mindern bzw. zu vermeiden.

2. Erdbebenzone 3

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006).

3. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 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.

4. 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.

5. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

6. 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, 52146 Würselen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 236 im Bereich „Parkplatz Grüner Weg" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Würselen vom 09.07.2026 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Würselen, den

Bürgermeister