

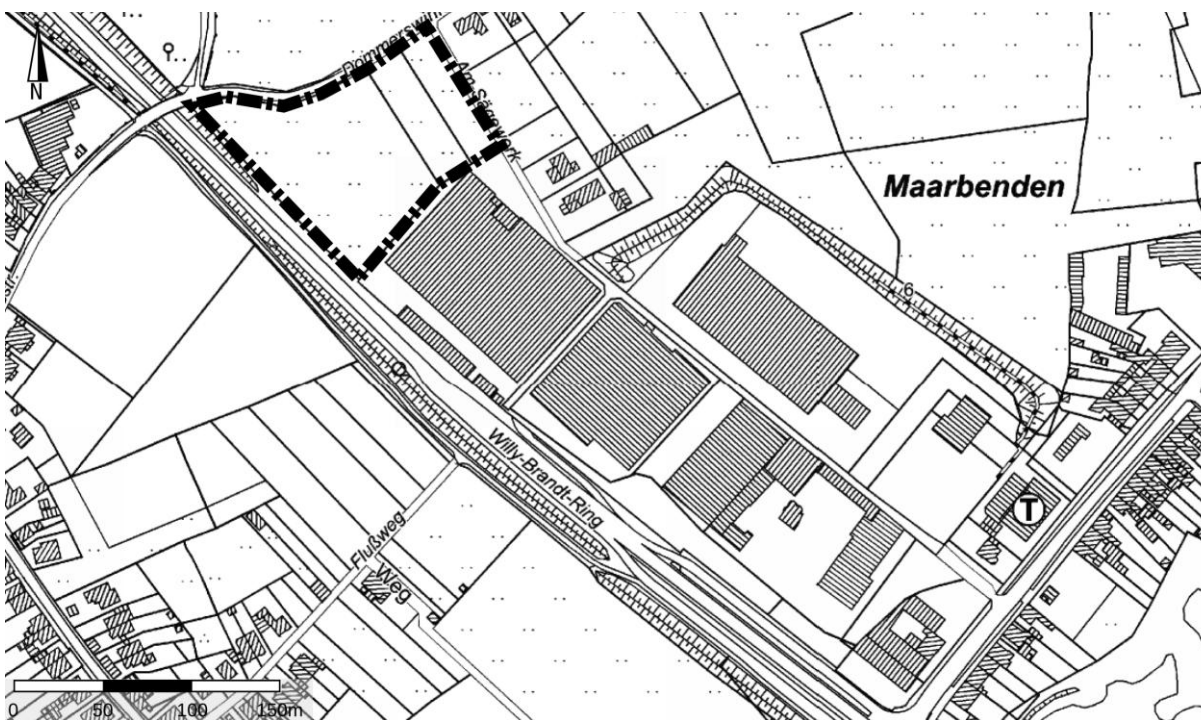


STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 231

' Willy-Brandt-Ring / Dommerswinkel / Am Sägewerk '

Textliche Festsetzungen zum Entwurf



Stand 17.06.2025 VORABZUG

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 231 'Willy-Brandt-Ring / Dommerswinkel / Am Sägewerk' in Würselen-Broichweiden

Grundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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. S. 421)

in den derzeit geltenden Fassungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Sägewerk“

(gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Sägewerk“ sind holzverarbeitende Betriebe zulässig. Hierunter fallen auch Nutzungen, die holzverarbeitenden Betrieben dienen oder diesen zugeordnet werden können (z. B. Verladehallen und -überdachungen, Biomasse-Heizsysteme und Trockenkammern).

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

- 2.1** Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt und darf den zeichnerisch als Maximalwert festgesetzten Wert nicht überschreiten.
- 2.2** Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.
- 2.3** Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der zeichnerisch festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) sowie der festgesetzten Höhe des Lärmschutzwalls ist eine Höhe von 190,0 m über NHN.

- 2.4** Die in dem Gewerbegebiet „GE“ zeichnerisch festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 3.1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2** Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist eine durchgängige Lärminderungsmaßnahme (Wall und/ oder Wall) zu errichten. Der Wall muss mindestens eine Höhe von 3,5 m in Bezug auf den festgesetzten unteren Bezugspunkt (vgl. Festsetzung 2.3) aufweisen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Gestaltungspflicht für nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

5.3 Strauchbepflanzung gemäß Pflanzliste A

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „A“ sind Sträucher gemäß der Pflanzliste A in der darin angegebenen Pflanzqualität anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m zueinander zu pflanzen.

Pflanzliste A: Sträucher <i>Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/100</i>	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder/ Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Ackerrose	Rosa agrestis
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa

Tabelle 4: Pflanzliste A

5.4 Verpflichtende Baumpflanzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ sind mindestens drei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Qualität Hst., 3xv, StU 12-14 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Würselen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Haustechnik

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken haben unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI, www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. Verbindliche Artenschutzmaßnahmen

Die verbindlichen Artenschutzmaßnahmen ergeben sich aus der vorliegenden Artenschutzprüfung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert. Deren Umsetzung ist vertraglich zu sichern.

Ersatzquartiere für Fledermäuse

Der Verlust potenzieller Zwischenquartiere für Fledermäuse ist durch die Anbringung von mindestens 5 Fledermauskästen zu kompensieren. Dies muss zwingend vor der Baufeldfreimachung erfolgen. Geeignete Standorte für die Anbringung sind die bestehenden Hallen des angrenzenden Sägewerkes sowie benachbarte Wohngebäude.

Kompensation des Steinkauz-Nahrungshabitats

Aufgrund des Verlustes eines Steinkauznahrungshabitats ist eine gezielte Schaffung von Ersatzlebensräumen notwendig. Die Maßnahme muss die Entwicklung kurzrasiger, strukturreicher Offenlandflächen mit insektenreicher Vegetation – z. B. durch extensive Beweidung oder Mahd – umfassen. Die Einbindung von Streuobststrukturen mit Höhlenangebot ist möglich. Innerhalb der Ersatzflächen sind mindestens drei Holz- und Steinhaufen als Rückzugsräume und Ansitzwarten für den Steinkauz anzulegen.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Bei Neubauten oder grundlegenden Sanierungen sind großflächige, transparente oder spiegelnde Glasfassaden – insbesondere ab einer Einzelscheibengröße von ca. 5 m² oder bei Übereckverglasungen – möglichst zu vermeiden. Falls der Einsatz solcher Glasflächen unvermeidbar ist, sind Schutzmaßnahmen (z. B. außenliegende Vogelschutzfolien, strukturierte Bedruckung) vorzusehen, um Vogelschlag effektiv zu verhindern. Vollständig zusammenhängende Glasflächen über 20 m² gelten als grundsätzlich unzulässig.

Reduzierung lichtbedingter Störungen nachtaktiver Arten

Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind Außenbeleuchtungen nur zulässig, wenn sie nach unten ausgerichtet sind und geschlossene, staubdichte Lampenkörper verwendet werden. Beleuchtungen, die nach oben oder horizontal abstrahlen, sind in den Geltungsbereichen dieses Bebauungsplanes unzulässig. Es sind lediglich Leuchtmittel zulässig, die über eine Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. einen maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% verfügen.