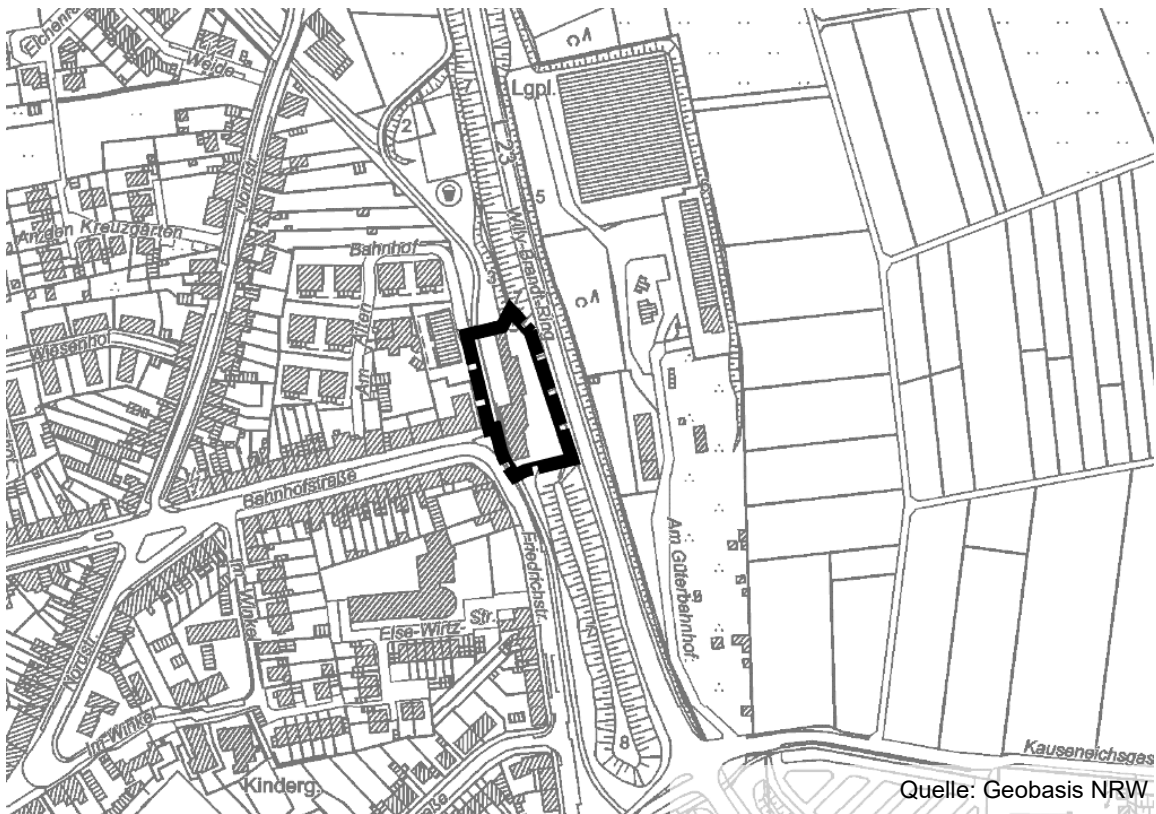




STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan 238 „Bahnhofsstraße – Alter Bahnhof“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf



Quelle: Geobasis NRW

09.06.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße – Alte Bahnhof“ 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)
- das Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) vom 01.01.2025 (GV. NRW. S. 1184)

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ dient der Unterbringung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie Flächen für die kulturelle und soziale Nutzung.

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke
- Verwaltungs- und Büroräume
- Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
- Vereinsräume
- die für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen entsprechend §§12 und 14 BauNVO
- Freianlagen für Spiel- und Sport
- PKW- und Fahrradstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Maximale Gebäudehöhe

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf NHN. Die Bezugshöhen lauten: Kanaldeckel Nr.: 11040010 mit Höhe 192,87 m und Kanaldeckel Nr.: 11040000 mit Höhe 192,62 m aus dem Kanalbestandsplan der Stadt Würselen vom 03.05.2022.

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Gebäuden mit Flachdächern als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses bzw. als Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses, bei Gebäuden mit Satteldächern als obere Dachkante (maßgebend ist das eingedeckte Dach).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie technische Anlagen, Aufzugschächte, Schornsteine etc. ist zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Fläche für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze

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

PKW-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind lediglich in der überbaubaren Fläche zulässig. Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind darüber hinaus im gesamten Baugebiet (auch außerhalb der überbaubaren Fläche) zulässig.

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 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.

5.2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten

Die Zufahrt sowie die Stellplätze und sonstigen Wege und Freiflächen im Sondergebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine aus wasserdurchlässigem Beton, Rasenwaben, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig mit Ausnahme von Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden. Die Zufahrt sowie die Fahrflächen innerhalb der Stellplatzfläche dürfen ausnahmsweise asphaltiert ausgeführt werden, wenn dies aus schalltechnischen Gründen erforderlich ist und eine Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen die schalltechnischen Anforderungen nicht erfüllt.

5.3 Dachbegrünung

Die Dächer der Neubauten sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

5.4 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. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Ausfälle sind artengleich zu ersetzen.

7. 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 5.313 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).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Plangebiet wird von der Hausanschlusstrasse Strom, Gas und Trinkwasser für die Gewerbe- und Kleingartenanlagen „Am Güterbahnhof“ im Süden gequert. Diese wird im Bebauungsplan durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern dauerhaft gesichert.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Anbauten an das Bestandsgebäude sind als Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5° auszubauen. Flachdächer sind zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.3).

1.1.2 Für das Bestandsgebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer beträgt mindestens 25° und maximal 45°.

1.1.3 Die Anbringung von Solarenergieanlagen, auch Solarthermieanlagen, ist unter Berücksichtigung der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.

1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

1.2.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

C) KENNZEICHNUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1)

1. Erdbebenzone 3

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Bau-
grundklasse B gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklas-
sen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni
2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005, Herausgeber: Ministerium für Bauen und
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Kontaktadresse: <http://www.gd.nrw.de>,
Email: poststelle@gd.nrw.de). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die
entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbaubeschränkungszone

Entlang der L 23 gilt eine Anbaubeschränkungszone. Innerhalb des 40 m Abstandes ge-
messen vom äußeren Fahrbahnrand bedürfen nach § 28 Abs. 1 StrWG NRW i. V. m.
§ 25 Abs. 1 StrWG bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer
Zustimmung der Straßenbaubehörde.

2. Anlagen der Außenwerbung

Mit einem Abstand von bis zu 20 m oder weniger zur Landesstraße, gemessen vom äu-
ßeren Fahrbahnrand, dürfen Werbeanlagen aller Art nicht errichtet werden
(§ 28 Abs. 1 StrWG NRW).

E) HINWEISE

1. Hinweise zum Thema Artenschutz

Vermeidung bzw. Minderung bau- / anlagebedingter Inanspruchnahme von Ge- hölzbeständen

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandene Gehölzbestände (Bäume,
Sträucher) sind, wenn möglich zu erhalten, bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen
sind nicht zulässig.

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdung von Vogelindividuen (einschl. Ent- wicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze sowie Abriss- und Bauarbeiten an Gebäu-
den bzw. Gebäudeteilen sind generell nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit wildle-
bender Vogelarten durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um di-
rekte Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern zu vermei-
den.

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdung von Fledermausindividuen

Bei Abriss- und Bauarbeiten 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 zu konkretisieren. Hierfür ist ein ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine sachkundige Person vorzusehen.

2. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers zu errichten.

6. Hinweis auf Versorgungsträger

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

7. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnung, 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.