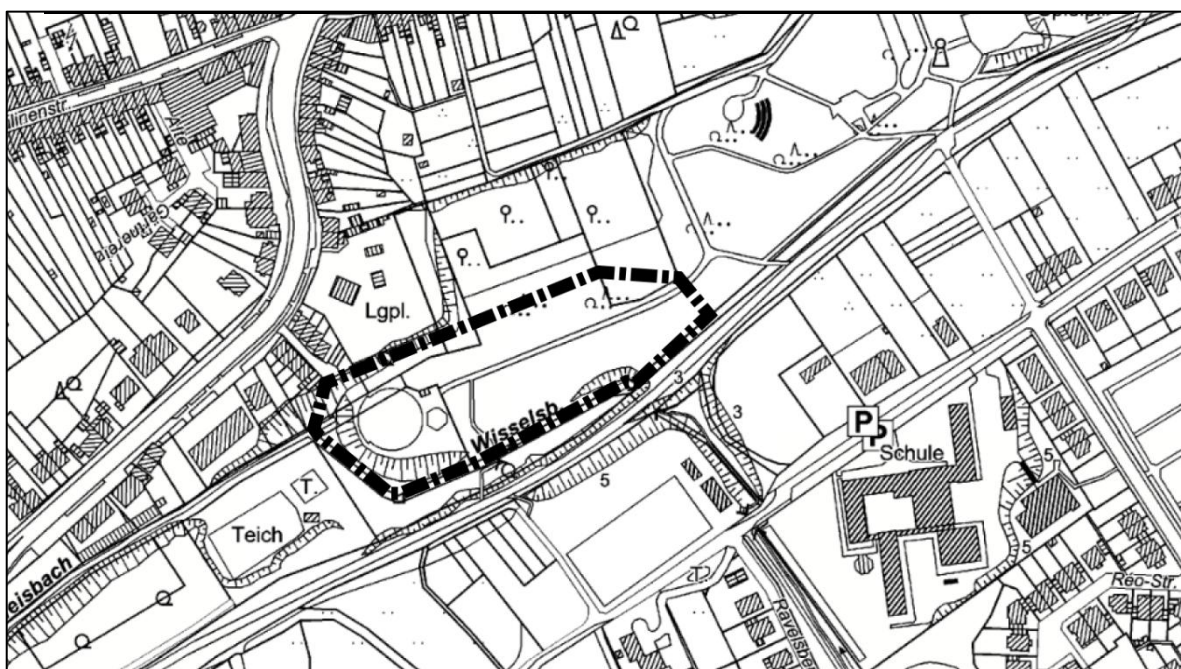




STADT WÜRSELEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 239 „Regenrückhaltebecken Stadtgarten“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf



Stand VORABZUG 26.01.2026

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 239 „Stadtgarten“ in Würselen

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

(§ 9 BauGB)

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

1.1 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf eine Höhe von 176,0 m über NHN, bezogen auf das Lagesystem ETRS89 und das Höhensystem DHHN2016, nicht überschreiten.

1.2 Die Oberkante (OK) wird als der jeweils höchste Punkt einer baulichen Anlage definiert.

1.3 Bodenaufschüttungen und Pflanzmaßnahmen sind allgemein von den Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 ausgenommen. Hiervon ausgenommen sind ebenfalls oberirdische Zugänge, die dem Betrieb und der Wartung der Ver- und Entsorgungsanlagen dienen.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans errichtete bauliche Anlagen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht aus Oberboden zu überdecken.

2.2 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig. Diese werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Sie gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

2.3 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Es ist nur Saatgut aus dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland“, zulässig.

2.4 Von den Regelungen der Festsetzungen 2.1 bis 2.3 ausgenommen sind erforderliche Wege, Zugänge und technische Anlagen, die dem Betrieb und der Wartung der Ver- und Entsorgungsanlagen dienen.

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zeichnerisch erfolgt die Kennzeichnung der im Plangebiet befindlichen Altlasten-Verdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Haarenheidchen/Kaisersruh“ werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften

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

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“ im Eigentum des Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid.

Erlaubnisse zu gewerblichen und wissenschaftlichen Zwecken

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt der Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken auf dem Berechtigungsfeld „Kreuz Aachen“ vor. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken auf dem Berechtigungsfeld „Aachen-Weisweiler“ besteht für die Fraunhofer-Zentrale.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024