

# **Bebauungsplan 157 2. Änderung im Bereich Von Goerschen-Straße/ Bardenberger Straße**

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

#### **2.1 Grundflächenzahl, Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB**

- 2.1.1 Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Flachdächer: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

GH	maximale Gebäudehöhe für	196,50 m ü. NHN
	Gebäude mit Flachdächern:	
	(Hinweis: Höhe ab EFH 12,50 m)	

- 2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.1.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GH max. = 196,50 m ü. NHN dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 2.1.4 Diese Festsetzungen gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 2.1.5 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

#### **2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- 2.2.1 Die überbaubaren Flächen dürfen für untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone geringfügig um bis zu 2,0 m überschritten werden.

## **2.3 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.3.1 Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

## **2.4 Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.4.1 In den mit **A** gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. In den nicht überbaubaren, nicht besonders gekennzeichneten Flächen, sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nicht zulässig.

2.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes können als Ausnahme in den Baugebieten auch ohne besondere Flächenfestsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden.

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **zum Bebauungsplan 157 2. Änderung der Stadt Würselen im Bereich Von-Goerschen-Straße/ Bardenberger Straße**

Gemäß § 89 Abs. 4 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in die 2. Änderung den Bebauungsplan 157 als Festsetzungen aufgenommen.

### **1. DACHFORMEN**

1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flachdächer auszubilden.

1.2 Geschosse, die die Bestimmungen des § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW nicht überschreiten (sog. Staffelgeschosse) sind zulässig, soweit sie die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

### **2. EINFRIEDUNGEN**

2.1 Einfriedungen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen, begrünte Stabgitterzäune, Gabionen oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken, zwischen einer Höhe von 1,25 m bis 1,80 m zulässig.

2.2 Straßenseitig, in den mit **A** gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind die max. Höhen der Einfriedungen (vgl. 2.1) auf 80 cm zu beschränken.

### **3. HINWEISE**

#### Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

Bei Baumaßnahmen muss die Baugrubensohle im einwirkungsrelevanten Bereich (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den textlichen Festsetzungen, Teil Kennzeichnungen) der Flöze von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO

abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

Dem Bauherrn wird gutachterlich empfohlen, auch bei nicht auffälligem Untersuchungsergebnis den Baukörper im Gründungsbereich so auszusteifen (z.B. bewehrte Platte, bewehrter Gitterrost), dass eine Freilage vom Baukörper von mindestens 2 m zu bemessen ist, damit dieser in seiner Substanz nicht nachhaltig geschädigt wird.

### Bodendenkmalpflege

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.

### Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse C gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen 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](mailto:poststelle@gd.nrw.de)). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### Grundwasserschutz

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

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.

### Artenschutz

Baum- und Gehölzfällungen sind generell nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

### Baumschutzsatzung

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

### 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.