

**Bebauungsplan Nr. 224  
im Bereich Lindenplatz, Poststraße, Mittelstraße  
(Sportplatz Lindenplatz)**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Stand Vorentwurf: 09.07.2020

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**

- 1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3. 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 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) kann für Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 0,4 bis 0,8 überschritten werden.
- 2.1.2. 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 Gebäude mit Flachdächern (III-geschossig Baufelder A-E):<br>(Hinweis: Höhe ab EFH 13,00 m) | 208,0 m ü. NHN |
| GH | maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern (II-geschossig Baufeld F):<br>(Hinweis: Höhe ab EFH 10,00 m)      | 205,0 m ü. NHN |

- 2.1.3. Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.1.4. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GH max. = 208,0 m ü. NHN (III-geschossig) sowie 205,0 m ü. NHN (II-geschossig) dürfen

für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.1.5. Diese Festsetzungen gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

2.1.6. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

### **3. BAUWEISE**

3.1. Im Geltungsbereich darf ausnahmsweise die Länge von 50 m bei unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Garagengeschossen (Tiefgaragen) überschritten werden.

### **4. GARAGEN, CARPORTS (ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE) UND STELLPLÄTZE NACH § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB**

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

### **5. NEBENANLAGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB**

5.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

5.2. 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 Nr. 224 der Stadt Würselen im Bereich Lindenplatz, Mittelstraße, Poststraße (Sportplatz Lindenplatz)**

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 den Bebauungsplan Nr. 224 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.

### 3. HINWEISE

#### Bergbau

Sollten bei den Erdarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplans Hinweise auf das Vorhandensein bergbaulicher Versuchsschächte festgestellt werden, ist ein Bergbau-Sachverständiger gemäß § 36 GewO einzuschalten.

#### Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### 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.

#### 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.

#### 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.