

---

# Stadt Würselen

## Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ in Würselen

Textliche Festsetzungen

---

Stand: 20.01.2025 (Vorentwurf)

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Sondergebiet gem. §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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet SO 1 wird mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Gebiet SO 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 18 und § 21a BauNVO**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen festgesetzt.

### **2.3 Maximale Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe gem. Planeintrag festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Gebäuden mit Flachdächern als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses bzw. die 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt.

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. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

#### **4.1 Stellplätze und Garagen**

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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **5.1 Minderung bau-/anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen**

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

#### **5.2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten**

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze sowie Abriss- und Bauarbeiten an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind generell nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um direkte Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern zu vermeiden.

### **5.3 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen 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.

### **5.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z. B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

### **5.5 Minderung von Lichtemissionen**

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil.

### **5.6 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**

Die Zufahrt sowie die Stellplätze und sonstige Wege und Freiflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine aus wasserdurchlässigem Beton, Rasenwaben, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, o. ä.) auszuführen.

### **5.7 Dachbegrünung**

Die Dächer der Anbauten 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.

## **6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Zum aktuellen Stand der Planung liegt noch kein Umweltbericht vor. Dieser wird im weiteren Verfahren erstellt und bis zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**

### **1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

#### **1.1 Dachgestaltung**

- 1.1.1 Für die Anbauten ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° vorgesehen. Flachdächer sind zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.
- 1.1.2 Für die Bestandsgebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer beträgt mindestens 25° und maximal 45°.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

- 1.2.1 Für die Fassadengestaltung sind reflektierende Materialien zu wählen.

#### **1.3 Werbeanlagen**

- 1.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 1,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.
- 1.3.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

#### **1.4 Einfriedungen**

- 1.4.1 Einfriedungen sind nur in Form von Bäumen und Sträuchern zulässig.

## **C) HINWEISE**

### **1. ERDBEBENZONE 3**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B 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.

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER**

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

### **5. BAUZEITENREGELUNG**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

### **6. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, 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.