Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Regelungen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauGB

Im zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet sind

- Spielhallen, Casinos, Glücksspielangebote gem. § 284 StGB, und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Bordelle
- bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Swinger-Clubs
- Sex-Shops
- Sexkinos
- Peep-Shows und Sexdarbietungen aller Art unzulässig.

Regelungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB:

Im zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

Oberhalb des Erdgeschosses ist eine Wohnnutzung innerhalb der mit "FH=124,00 m ü. NHN" bezeichneten Baugrenzen zulässig, sofern deren Anteil an der Geschossfläche des Gebäudes maximal 35 Prozent beträgt (maximal zwei Wohneinheiten).

Emissionskontingentierung

In den Flächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten..

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		tags	nachts
TF-1	1240	60	46
TF-2	660	55	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006) in Verbindung mitder Schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmemissionen und -Immissionen im Rahmen eines Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 4 - In der Schaf - 9. Änderung" in Baesweiler, Bearbeitungsstand: 11.03.2021 - Revision 0-5 des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.

2. Maß der baulichen Nutzung

Technische Aufbauten

Untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge darf insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung der Baugrenzen



Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise um maximal 3,0 Meter überschritten werden. Die maximal zulässige Breite beträgt 5,0 Meter je Wohneinheit.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Anforderungen der TA Lärm und der DIN 4109 bei Wohnnutzung

An der zeichnerisch mit AAA gekennzeichneten Nordwestfassade des Obergeschosses ist (auch bei einem Zurückspringen der Fassade oder von Fassadenteilen) hinter der Baugrenze die Schaffung von Immissionsorten analog der TA Lärm (Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) oder die Unterbringung von schutzbedürftigen Räumen analog der DIN 4109 nicht zulässig. Von der Festsetzung kann nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an die TA Lärm und die DIN 4109 eingehalten werden.

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Dachformen

Neben Flachdächern sind geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Begrünung der Grundstücksfläche

Mindestens 25 Prozent der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Unter Begrünung sind Bäume, Sträucher, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel-und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet und nicht den begrünten Flächen. Mindestens 50 Prozent der zu begrünenden Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Resa canina	Hundsrose

Dachbegrünung

Dachflächen aller Geschosse sind zu einem Anteil von mindestens 70 Prozent mit kulturfähigem Substrat (mindestens 10 cm) abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Im Bereich von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Anteils zugelassen werden.

Hinweise

A.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht.

B.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."

C.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

D.

Der Vorhabenbereich befindet in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden

E.

Die in den textlichen Festsetzungen erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Stadtentwicklungsamt, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

F.

Ein Teilbereich des Plangebietes ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. I BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997- I mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

G.

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2016) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

H.

Tektonische Störzone

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt eine tektonische Störzone.

I.

Baugrunduntersuchung aufgrund einer tektonischen Störzone

Innerhalb des Plangebietes ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente eine entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

J.

Kampfmittel

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten miterheblich mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Kampfmittelverdachtsmomente sind umgehend dem Ordnungsamt mitzuteilen.

In diesem Fall müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn die Baustelle vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wieder freigegeben wird.

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

AAAAAAAA siehe textliche Festsetzungen 4: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 5 Abs.3 Nr.1, Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)

MI = Mischgebiet
TH = Traufhöhe über NHN
FH = Firsthöhe über NHN
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 15.12.2020 gemäß § 2 (1) in Verbindung mit dem § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 24.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 25.03.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom ..... bis .....

Baesweiler, ...
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 23.03.2021 in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 offengelegen.

Baesweiler, 10.05.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 29.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 30.06.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 07.07.2021 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 08.07.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. 4, - In der Schaf - 9. Änderung M.: 1 : 500

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60 / 601 -
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 1160, 52490 Baesweiler
Telefon 02401 / 800-0,
Fax 02401 / 800-117

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, 01.07.2021
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

(weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen)