Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

A) **Garagen und Nebenanlagen:**

1.1 Auf den als "Fläche A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig.

Einfriedungen, soweit es bauliche Anlagen sind, an den Grundstücksgrenzen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Auf den darüber hinaus nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mind. 5,00 m beträgt.

B) **Geschoßzahl**

In Baugebieten die mit zwingend mehrgeschossiger Bebauung ausgewiesen sind, können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eingeschossig errichtet werden.

C) **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

3.1 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden der Gebäude nicht zulässig.

3.2 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

3.3 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, gemessen zwischen der Oberkante Decke und Dachhaut an der Außenseite des Mauerwerkes. Bei mehrgeschossigen Gebäude sind Drempel nicht zulässig. Als Ausnahme werden für zweigeschossige Bebauung an der Schmiedstraße Drempel bis zu 0,50 m zugelassen.

3.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

D) **Einfriedungen**

Für Einfriedungen, soweit es bauliche Anlagen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen: In der Fläche A sind nur Spriegelzäune zulässig; sie dürfen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW bleibt unberührt.

E) **Hinweise**

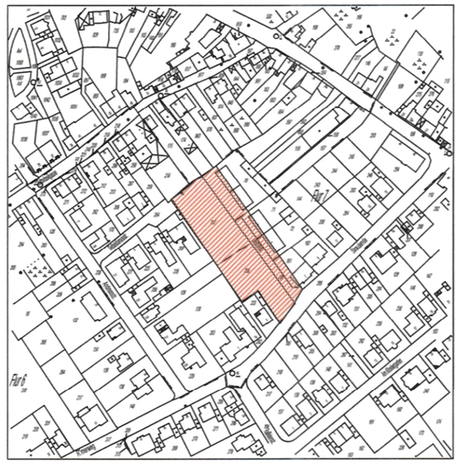
Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

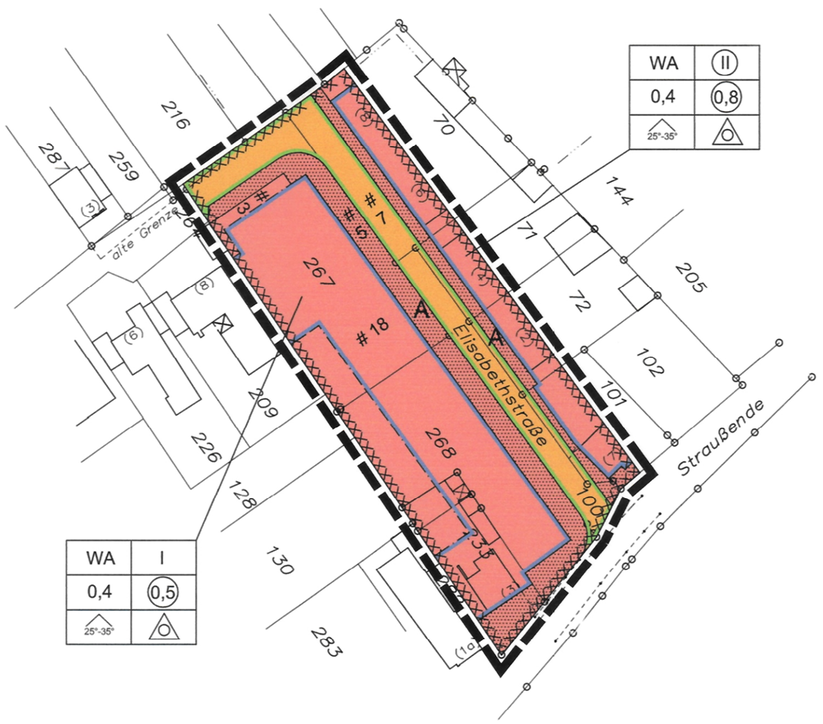
Ein Teilbereich des Plangebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue. Eine Zunahme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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigungen finden.

Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigen 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.

Teile des Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschrift der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.





LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

A — nicht überbaubare Flächen gem. Ziffer 1.1 textliche Festsetzungen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 24.04.2012 gemäß § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10, Änderung Nr. 4 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 25.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 26.04.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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

Baesweiler, __.__.____
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 10
-Adenauerring -
4. Änderung

M.: 1 : 1000

Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom 24.04.2012 in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 offengelegen.

Baesweiler, 05.06.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 03.07.2012 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 04.07.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60 / 601 -
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 1180, 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, 05.07.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 04.07.2012 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 05.07.2012
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

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)