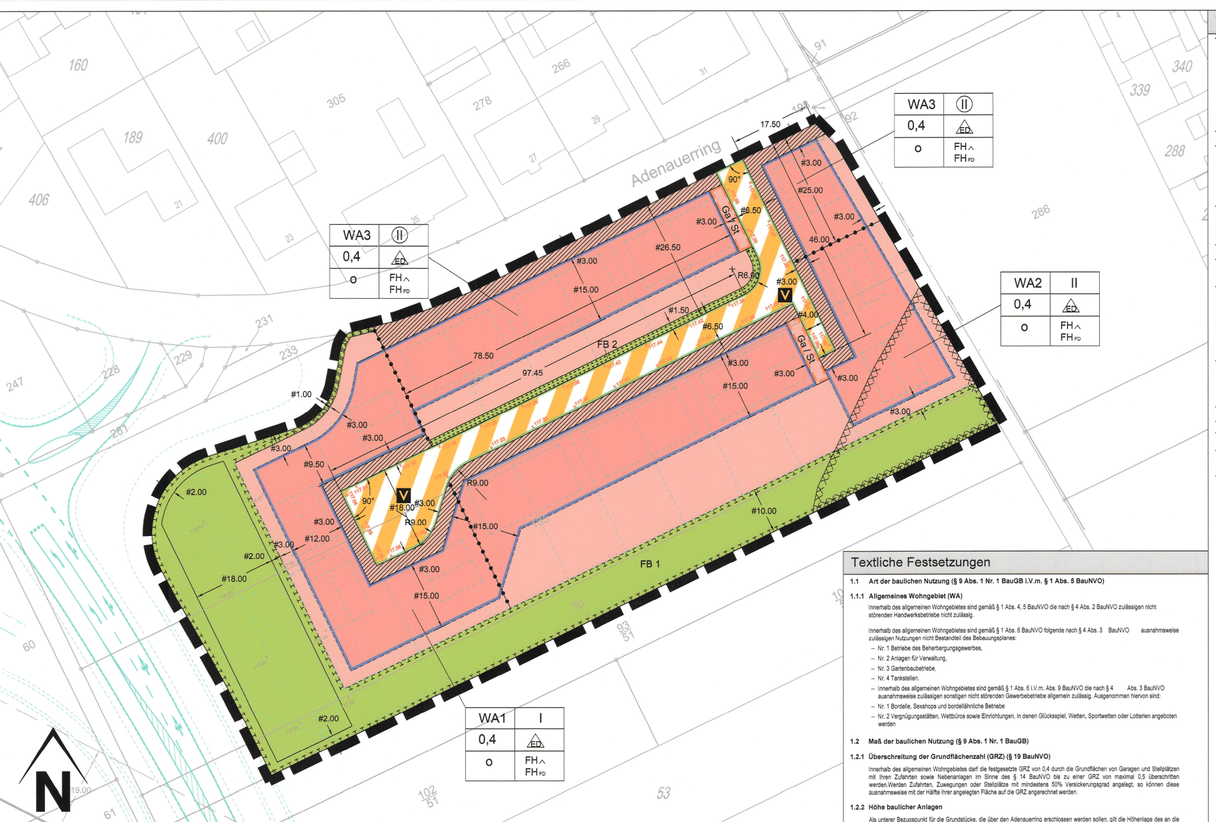

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 3 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 4 Tankstellen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Nr. 1 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Nr. 2 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.Werden Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze mit mindestens 50% Versickerungsrad angelegt, so können diese ausnahmsweise bis zu einer hier angelegten Fläche auf die GRZ angerechnet werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Grundstücke, die über den Adenauerring erschlossen werden sollen, gilt die Höhenlage des an die Grundstücke angrenzenden „Adenauerrings" (Oberkante Gehweg bzw. Straße an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche) in Höhe der Mitte der dahinterliegenden Grundstücksfläche. Als unterer Bezugspunkt für die übrigen Grundstücke wird die mittlere OK Erdaushub der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sollen an dieser Stelle keine Baugruben angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

WA 1: Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 4,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

WA 2: Die Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit 4,5 m bis maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 8,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 7,0 m festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

WA 3: Die Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 7,0 m festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dachoberdeckung.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,00 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur auf seitlicher Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstücksgrenze.

1.3.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 m² und bei Doppelhaushälften 300 m² je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

1.4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl nach oben aufzurunden. Für ein Gebäude mit nur einer Wohneinheit werden somit zwei Stellplätze erforderlich. Garagenzufahrten werden nicht als notwendigeStellplätze angerechnet.

1.4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Insgesamt darf durch die Stellplätze und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,50 m Breite bei Einfamilienhäusern und 8,25 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen werden.

Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

1.5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Anschluss der Grundstücke am Adenauerring wird der Adenauerring festgesetzt. Ausgenommen davon sind Grundstücke, die aufgrund von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht über den Adenauerring erschlossen werden können.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 In den /////// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind außer Pergolen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, insoweit es sich dabei nicht um Windenergieanlagen handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.3 Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 m³ nicht überschreiten.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einen Schallschutzwall mit einer Höhe von H+3 m zu errichten. Der Fuß des Walls verläuft mit einem Abstand von 1 m parallel zur ausgewiesenen WA1 Fläche. Die Neigung zur Baufläche beträgt 1:2 und die Neigung zur L 50n beträgt 1:3 bei einer Kronenbreite von 3 m.

Als Bezugspunkt für den Schallschutzwall gelten die in der Planzeichnung verzeichneten Höhenlagen.

Innerhalb des folgenden Bereiches WA1 sind zusätzlich zu den erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige technische Lösungen für Aufenthaltsräume mit einem notwendigen Fenster an der zur L 50n ausgerichteten Fassade (mit einem Winkel zwischen der Straßenachse und Fassade von kleiner 91°) erforderlich.

Lärmpegelbereiche: Gemäß DIN 4109 (2018) werden für die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm die Lärmpegelbereiche III (WA2 und WA3) und IV (für das WA1) festgelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplangrenzscheinen Lärmpegel für Außenfassade von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Gesamtbelastung niedriger ausfällt, als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Bei der Herstellung des Lärmschutzwalles/einer Lärmschutzwand ist sicherzustellen, dass evtl. vorhandene Entwässerungseinrichtungen der L 183 weder während der Bauzeit noch nach Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Die spätere Pflege und Unterhaltung des Lärmschutzwalles ist nicht von der L 50 n aus - inkl. Radweg - durchzuführen.

Nordwestliche Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Die übrigen Inhalte des Gutachtens zur Verkehrslärmbelastung (Dr. Szymanski & Partner; 08.05.2018) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung FB1 des Bereiches für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 10 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelgroßer Laubbaum gemäß Pflanzliste A (Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 trieblig, Höhe: 80 - 120 cm) sowie Gruppe II, Ordnung gemäß Pflanzliste B in einem Abstand von 0,5 - 1,0 m vorsetzt (Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 12 - 14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher und Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Einsaat von Blumen- oder Kräutersamen bzw. Blumenwiese (z.B. Regiosaatgut des Anbieters Regen- und Hoffmann) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist mittels einer dauerhaft anzulegenden Einfriedung mit einer Höhe von max. 1,60 m zu versehen.

Die Fläche mit der Bezeichnung FB 2, innerhalb des Bereiches für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 80/120) gemäß Pflanzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzhöhe muss mindestens 1,20 m betragen.

Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Erschließung des Plangebietes herzustellen.

Textliche Festsetzungen

2 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Bauo nrw)

2.1 Fassaden / Außenwände

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachformen

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

2.2.2 Angleichung Gebäude

Aneinandergrenzende Gebäude sind einschließungsseitig in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung identisch auszubilden.

2.2.3 Dachaufbauten

Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss darf die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit maximal 2,75 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Für Flachdächer wird die Traufhöhe auf maximal 3,37 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue Materialien entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL NS Classic zulässig:

- Schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- Schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).

Die gesamten Dachflächen eines Gebäudes oder von Anbauten eingeordneten Gebäuden sind in derselben Farbe auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Die mit /////// gekennzeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden. Hierzu sind ausschließlich Arten gemäß der Pflanzliste C zu verwenden.

2.4.2 Zu den über den Adenauerring erschlossenen Gebäuden sind zu den dahinterliegenden Grünflächen transparente Zäune mit durchwachsener Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m zu errichten.

2.4.3 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Bei der Pflanzung von Laubhecken sind ausschließlich Arten gemäß der Pflanzliste C zu verwenden.

2.4.4 In den von den Erschließungsseiten abgewandten Freibereichen sind im Anschluss an die Bebauung 2,00 m hohe massive Zaunelemente oder Mauern zur Abgrenzung der privaten Freibereiche (Terrassen) zulässig. Diese dürfen eine Länge von maximal 20 % der gesamten Grenzlänge nicht überschreiten.

2.5 Hinweise

Ökologischer Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt zum großen Teil im Plangebiet innerhalb der Bereiche der Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus wird ein Kompensationsdefizit von 1.060 ökologischen Wertpunkten über das Ökokonto „Vorgelände Halde Carl-Alexander" ausgeglichen.

Das Ökokonto wird auf folgenden Parzellen gebildet:

Gemarkung Baesweiler

Flur 31, Flurstück 7 tw.

Flur 7, Flurstück 1510 tw.

Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche die durch eine Optimierung zu einem Naturweid (Waldbiotop) und freiwachsenden Hecken eine ökologische Aufwertung erfangt (mit einer Wertigkeit von ca. 200.000 Ökologischen Wertpunkten)

Bodendenkmale

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.: 02425/90394-0, Fax: 02425/90393-199, 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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten (§§ 15, 16 DSchG NW).

Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit

Wenn die Oberkante Rohfußboden oberhalb der Geländeoberfläche liegt, ist eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit nach DIN 18195-4 hinreichend.

Bauteile, die in den Boden einbinden und unterkellerte Bauwerke, sind gegen aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18195-6, Abschnitt 9 (Grundwasserstände < 3 m unter GOK) abzudichten.

Bei einer Ausbildung einer weißen Wanne ist zu beachten, dass wasserdichter Beton nicht diffusionsdicht ist. Oberflächenwasser ist durch Geländegestaltung von den Bauwerken fernzuhalten.

Erdarbeiten

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Schluffböden ist im Allgemeinen bei ungünstiger Witterungsverhältnissen mit dem Auftreten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Daher sind entsprechende Tagwasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube/ Sicherung des jeweiligen Arbeitsgrubensohles vorzuhalten. Bei allen Erdarbeiten ist die besondere Wasserempfindlichkeit der Schluffe zu beachten. Die Erdarbeiten sind witterungsabhängig, daher ist der Ablauf so zu planen, dass ungeschützte Flächen nicht längere Zeit freiliegen. Die schluffigen Böden sind insbesondere in Nasszeiten für Reifenfahrzeuge nicht befahrbar.

Kampfmittel

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) die Beauftragung des Merkblatts für Baugrundeingriffe empfohlen.

Das Merkblatt ist unter folgendem Link einsehbar:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f_r_Baugrundeingriffe.pdf

Sollten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur L 50 n ist bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur zweigliedrigen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzudrehten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden

Bergwerksfelder

Das Vorhabengebiet liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Diese befinden sich im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Das Vorhabengebiet liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Diese befinden sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Stützpunktmaßnahmen und Grundwasserabsenkungen

Der Vorhabenbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1. Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlekes -Az.: 61.42.63 -2000-1 z von durch Stützpunktmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist hier heutigen Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützpunktmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Hebungen oder Tagesbruchbildungen führen. Maßnahmen der Grundwasserfurstenbildung sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

2.6 Kennzeichnungen

A.

Das Plangebiet befindet sich gemäß 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 (Mitteng April 2005) zur Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.

Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungsbeiwerte der Erdbebenzone 3 und der Untergrundklasse S (S = Geltes tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zugrunde zu legen. Die DIN EN 1998 ist zu beachten.

2.7 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind nicht abschließend und stellen eine mögliche Artenauswahl dar. Die Mindestqualität der Bepflanzung ist in jedem Fall zu gewährleisten.

A. Pflanzliste A - Strauch/Heister

Strauch/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Kirschwilde	Prunus avium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 trieblig, Höhe: 80 - 120 cm

B. Pflanzliste B - Laubbäume II. Ordnung

Vogelkirsche	Prunus avium
Eibeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Esskastanie	Castanea sativa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzqualität: HHochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

C. Pflanzliste C - Hecken

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Einfassungsbuchsbaum 'suffruticosa'	Buxus sempervirens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata

Pflanzqualität: Strauch / Heister, mind. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 trieblig, Höhe: bis 180 cm

D. Pflanzliste D - Sträucher

Sträucher	Lateinischer Name
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/oxyacantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 3-4 trieblig, Höhe: 80-120 cm

2.8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH∧ — Höchstmaß der Firsthöhe Satteldach
- FHFD — Höchstmaß der Firsthöhe Flachdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregel Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u zum Natur und Landscha

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25 BauGB

- Maßnahmen und Fläch und zur Entwicklung v
- FB 1 — Festsetzungsbereich 1
- FB 2 — Festsetzungsbereich 2

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen des Bebauungsplanes
- Ga / St — Flächen für Stellplätze, §9 (1) Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschi § 16 (5) 2. BauGB
- Vorgärten
- Flächen für Nutzungsbe Vorkehrungen zum Sc Umwelteinwirkungen im Bundes-Immissionsscl

Nachrichtliche Übern

§ 9 Abs. 6 BauGB

- 35 KV-Leitung inkl. Sc

Kennzeichnungen

- Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen — § 9(5) Nr. 1 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- x 117.00 — geplante Str
- x 117.00 — Geländehöh
- Durchfahrt, Arkade
- Flurkarte
- Die eingetrag Signaturen b erläuternden keine rechtli Festsetzung
- FD — Flachdach
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- 5.00 — Längenmaß
- 5.00 — Parallelmaß
- 90° — Winkelmaß

Übersicht

(ohne Maßstab)



STADT BAESWEILER

Bebauungsplan Nr. 92
Adenauerring / L50n

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 0243

Z-Nr.:	PM-B-16-67-BP-01-13	Maßstab:	1 : 500
bearbeitet:	Mahmout	gezeichnet:	Nelis/Mi

Stand:

TKMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8
52538 Gangelt

1. Aufstellung Der Rat der Stadt Baesweiler hat am 05.07.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Baesweiler, den 06.07.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.06.2017 in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 10.08.2017 öffentlich ausgelegen. Baesweiler, den 11.08.2017 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Baesweiler hat am 20.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Baesweiler, den 21.03.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 25.04.2018 aufgefordert, bis zum 11.06.2018 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Baesweiler, den 12.06.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Baesweiler, den 11.07.2018 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin
2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 06.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Baesweiler,den 06.07.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom26.06.2017von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum10.08.2017 hierzu zu äußern. Baesweiler, den 11.08.2017 Der Bürgermeister Im Auftrag (Tomczak-Peste) Techn. Dezernentin	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Baesweiler am 25.04.2018 vom 11.05.2018 bis zum 11.06.2018 öffentlich ausgelegen. Baesweiler,