Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 111 „Parkstraße II"

Nutzungsschablone

WA 1

o		
0,8		
FD		

WA 2.1, 2.2, 2.3, 2.4

o		II
0,4		
ED		SD/WD/ZD 23-45°
max. 8 Wo		PD FD

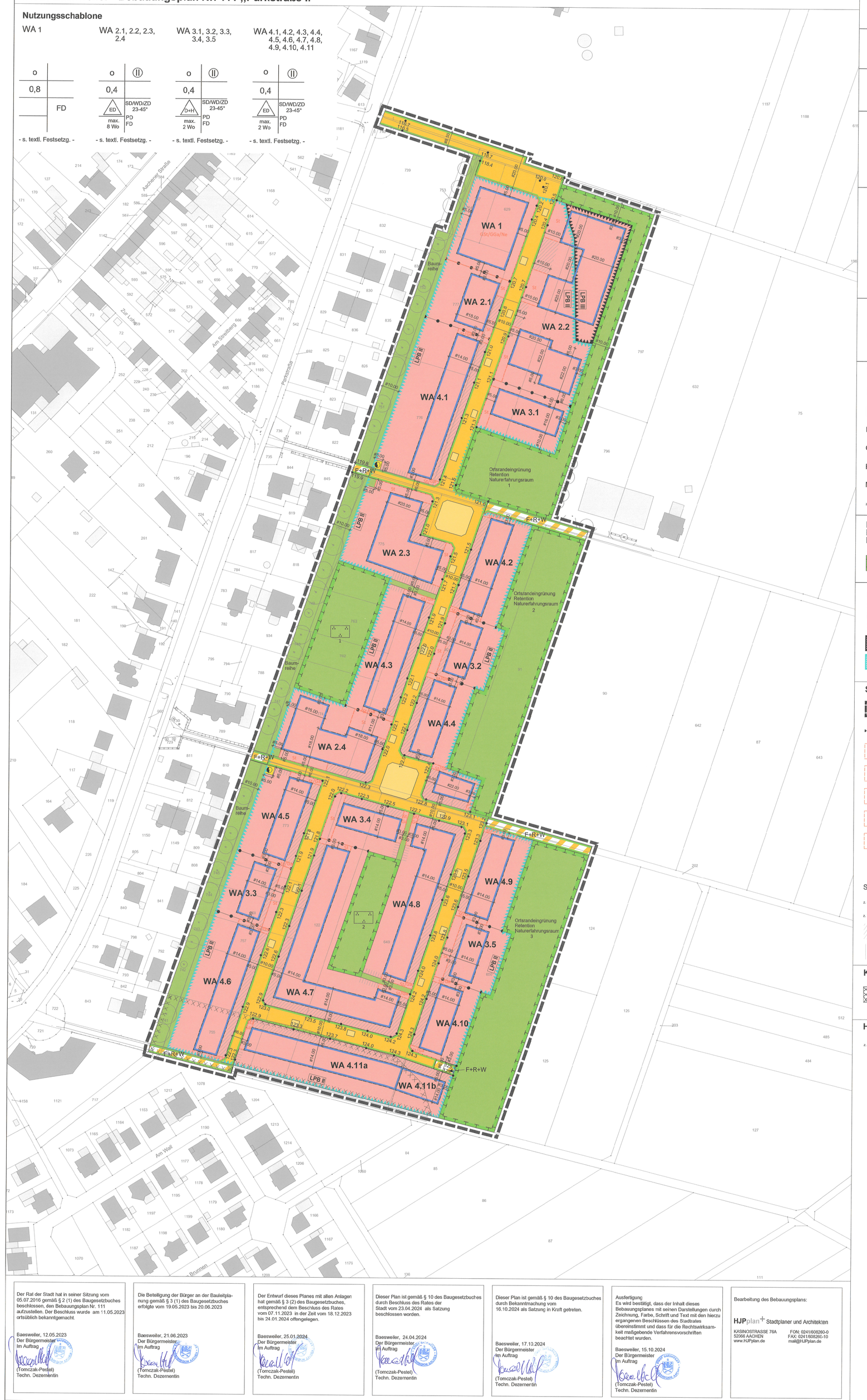
WA 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5

o		II
0,4		
OHN		SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo		PD FD

WA 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11

o		II
0,4		
ED		SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo		PD FD

- s. textl. Festsetzg. -



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 05.07.2016 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 111 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Baesweiler, 12.05.2023
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 19.05.2023 bis 20.06.2023

Baesweiler, 21.06.2023
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 07.11.2023 in der Zeit vom 18.12.2023 bis 24.01.2024 offengelegen.

Baesweiler, 25.01.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom 23.04.2024 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, 24.04.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 16.10.2024 als Satzung in Kraft getreten.

Baesweiler, 17.10.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

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

Baesweiler, 15.10.2024
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Bearbeitung des Bebauungsplans:

HJP plan+ Stadtplaner und Architekten
KASINOSTRASSE 78A
52066 AACHEN
www.HJPplan.de
FON: 0241/60820-0
FAX: 0241/60820-10
mail@HJPplan.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

s.a. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

s.a. (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

OHN — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

F+R+W — Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Pflanzstandorte

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

PA — Zweckbestimmung: Parkanlage

Baumreihe — Zweckbestimmung: Baumreihe

Ortsrandeingrünung — Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Retention — Zweckbestimmung: Retention

Naturerfahrungsraum — Zweckbestimmung: Naturerfahrungsraum

s.a. 1 — s. textl. Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen)

LPB III — Abgrenzung Lärmpegelbereich III

LPB II — Abgrenzung Lärmpegelbereich II

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

St — Flächen für Stellplätze

Ga — Flächen für Carports und Garagen

GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Ne — Flächen für Nebenanlagen

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD/WD/ZD — Satteldach / Walmdach / Zeltdach

z.B. 23°- 45° — zulässige Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

z.B. 2 Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Vorgärten (s. textl. Festsetzung z.B. Nr. A 5.1, 6.1 / B 5.1)

(s. textl. Festsetzung z.B. Nr. B 5.2)

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
Hier: Humose Böden

Hinweis

z.B. 119.9 — Referenzpunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzungen Nr. A 2
(Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN))

Textliche Festsetzungen

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereiche WA 1 - WA 4)

1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) sind gemäß § 1 (4, 5) BauNVO die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt ist das Normalhöhennull (NHN). Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN).

2.1.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse (OKFF) der Gebäude muss mindestens 0,15 m und maximal 0,50 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt liegen.

2.1.2 Die Traufhöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird mit maximal 6,5 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.
Die Mindesttraufhöhe wird mit 5,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.
Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird mit maximal 11,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.
Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2.1.4 Die Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdächern wird mit maximal 7,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.

2.1.5 Ausnahmsweise kann die unter 2.1.4. festgesetzte maximale Attikahöhe mit einem mindestens an einer Gebäudeaußenwand um mindestens 1 m zurückversetzten Geschoss um maximal 3,0 m überschritten werden.

2.1.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die Oberkanten von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die angrenzende vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche um maximal 0,30 m überschreiten.

2.2 Technische Aufbauten

2.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die jeweilige zulässige Firsthöhe bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.
Abweichend von Satz 1 dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.
Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils dahinterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von der unter Satz 1 genannten Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Überschreitung der Baugrenzen
Das Überschreiten der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Abgrabungen ist in einer Tiefe bis zu maximal 3,0 m zulässig.

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf bei Einzelhausbebauung 350 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Bei Hausgruppen darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 240 qm nicht unterschreiten.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St / Ga" festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 können Stellplätze in den mit /// bezeichneten Bereichen bei Doppelhäusern ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 und WA 3 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5.4 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 In den mit /// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind nur Fahrradabstellanlagen, Einrichtungen für Müllbehälter und Pergolen zulässig. Alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen in ihrer Summe von insgesamt maximal 40 cbm nicht überschreiten.

6.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

7. Wohnraumförderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2.2 und 2.4 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

8. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind – Denkmalschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen in Satz 1 zugelassen werden, sofern im Rahmen der baurechtlichen Verfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW vorhanden sind.

9. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzstandorte
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte ausnahmsweise bis zu 2 m in der Örtlichkeit abweichen.

10. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

10.1 Retentionsmulde 1
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 1" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 375 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 1.250 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Retentionsmulde 2
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 2" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 115 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 385 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Retentionsmulde 3
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 3" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 75 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 250 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20)

11.1 Stellplatzflächen, Zufahrten und private Wege
Private Stellplätze und deren Zufahrten, Zufahrten zu Garagen und Carports sowie private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Fugenpflaster etc.) herzustellen.

11.2 Bäume Parkanlage
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage 1" und „Parkanlage 2" sind mindestens 17 lebensraumtypische Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).

11.3 Strauchgehölze Parkanlage
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage 1" und „Parkanlage 2" sind mindestens 10 % der Flächen mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen, Heister, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 250 - 300 cm, in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).
Bei der Bepflanzung sind jeweils Gruppen aus 3 - 5 Exemplaren einer Art zu bilden. Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

11.4 Ortsrandeingrünung
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum (1 bis 3)" sind mindestens 50 % der Flächen mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen, Heister, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 100 – 150 cm, in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form von Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 2 in Kapitel E).
Bei der Bepflanzung sind jeweils Gruppen aus 3 - 5 Exemplaren einer Art zu bilden.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum (1 bis 3)" sind zudem mindestens 30 lebensraumtypische Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum" (1 bis 3)" sind die Retentionsmulden mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen der Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Formel 6 (R'w,ges = La – KRaumart) der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erreicht werden.

Dabei sind:

erf. $R'_{w,ges}$	erforderliches Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume
$K_{Raumart}$	Raumartspezifische Anforderung
L_a	Außenlärmpegel

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
Mindestanforderung*	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
II	56 bis 60
III	61 bis 65

12.2 Ausnahmen
Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 5.1 zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der örtlichen Situation Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Erhalt bestehende Baumreihe
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Baumreihe" ist die bestehende Baumreihe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch einen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).

13.2 Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 19 Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 3 in Kapitel E).
Die Pflanzbeete im Straßenraum sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Dachbegrünung
Dachgauben bis 35° Dachneigung und Dächer von Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuser etc.) sowie Carports und Garagen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

1. Fassaden / Außenwände

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.
Als Material für die Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind Ziegel, Putz, Holz und Glas zulässig.
Die Fassaden/ Außenwände sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 7035) und Beige (RAL Nr. 1001) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.

2. Dächer

2.1 Dachformen
Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
Garagen, eingeschossige Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie zulässige von der Straße abgewandte Dächer auf Anbauten (z. B. Wintergärten) dürfen auch mit flach geneigtem Dach bis maximal 20° errichtet werden.

2.2 Angleichung Gebäude
Aneinandergrenzende Gebäude sind straßenseitig in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

2.3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) darf 50 % der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.3.2 Die Ansichtsbreite von Zwerchgiebeln darf 33 % der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.

2.3.3 Die Traufhöhe der Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc.) wird mit maximal 2,6 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

2.3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des zugehörigen Hauptdaches einschneiden.

2.3.5 Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc.) wird mit maximal 4,0 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.
Die maximale Höhe von Flachdachgauben wird mit 3,2 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.
Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckung

Die gesamten Dachflächen eines Gebäudes oder von aneinandergrenzenden 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.

4. Einfriedungen

4.1 Die mit /// bezeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m eingefriedet werden. Maschendraht- oder transparente Metall-Gitterzäune (z. B. Holzlatterzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen) sind nur in Kombination mit den in Satz 1 festgesetzten Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Darüber hinaus dürfen die Maschendraht- oder transparente Zäune (ohne Sichtschutzstreifen) nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Laubhecke errichtet werden.

4.2 Die mit /// bezeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m eingefriedet werden. Maschendraht - oder transparente Zäune (z. B. Holzlatterzäune mit mind. 3 cm Lattenabstand, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen) sind nur in Kombination mit den in Satz 1 festgesetzten Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Darüber hinaus dürfen die Maschendraht- oder transparenten Metall-Gitterzäune nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Laubhecke errichtet werden.

4.3 Entlang aller sonstiger Grundstücksgrenzen sind transparente Zäune (z. B. Holzlatterzäune mit mind. 3 cm Lattenabstand, transparente Metallzäune ohne Sichtschutzstreifen), Holzzäune und / oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

5. Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 - WA 4 sind die mit /// bezeichneten Bereiche zu mindestens 50% des jeweiligen Bereiches zwischen vorderer Baufucht und Grundstücksgrenze entlang der Straße wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Außer für Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten sind die Materialien Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Beton, Steine, Sand, Kies und Schotter nicht zulässig.
Einfassungen/ Umrandungen von Pflanzgefäßen und -beeten dürfen eine Höhe von maximal 0,4 m nicht überschreiten.

6. Stellplätze/ Fahrradabstellplätze

6.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen sind.
Abweichend von Satz 1 wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.2 und WA 2.4 ausnahmsweise je Wohneinheit lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen ist, wenn innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.2 und WA 2.4 die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

6.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

6.3 Sind zwei Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet, muss nur ein Stellplatz eingemietändig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze).

6.4 Ausnahmsweise können 25 % der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze im Verhältnis 1 Stellplatz zu 4 Fahrradabstellplätzen durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

C) KENNZEICHNUNG

Baugrund/ geogenes Gas
Im Plangebiet können aufgrund der geologischen Verhältnisse im tieferen Untergrund geogene, natürlich entstandene Gasgemische, insbesondere Methangas, vorhanden sein. Bei Bohrarbeiten ist mit dem Austritt von geogenen Gasgemischen zu rechnen.

D) HINWEISE

1. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16.03.2022 zu beachten.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse T. Die DIN 4149 zur Kerbe der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.

3. Boden
Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, welcher im Plangebiet aus leistungsfähigen Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten. Die Anweisungen der DIN 18915 sind zu beachten.

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

Bodenkundliche Baubegleitung
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden wird eine bodenkundliche Baubegleitung für alle Erdarbeiten notwendig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der Städte Region Aachen, Fachbereich 70.4 Bodenschutz und Altlasten, schriftlich zu benennen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der Städte Region Aachen abzustimmen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist ein Zwischenbericht und nach Abschluss der letzten Erschließungsmaßnahme ist der Abschlussbericht des Sachverständigen dem Umweltamt vorzulegen.

4. Bergbau
Bergwerksfelder
Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Richard" im Eigentum der RWE Power AG und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I", im Eigentum der EBV GmbH.

Baugrund/ Gegenes Gas
Die Flächen im Plangebiet befindet sich in einem Gasaustritte in Bohrungen, insbesondern Methanausgasungen, bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Drücken, austreten kann.
Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten.

5. Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserstiffrenzialplänen Stand 01.10.2018) 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. Hierdurch sind bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

7. Grubenwasseranstieg durch den Steinkohlenbergbau
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbaues, 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.

8. Ärtenschutz
Bauflächenräumung
Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Baufläcehnräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig,