Nutzungsschablone

WA 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3, 4, 6, 7, 8.2, 9, 10, 11.1, 12

o	II
0,4	
ED	SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo	PD min.15° FD

- s. textl. Festsetzg. -

WA 1.4, 2.2, 8.1, 11.2

o	II-III
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 10 Wo	PD min.15° FD

- s. textl. Festsetzg. -

WA 13

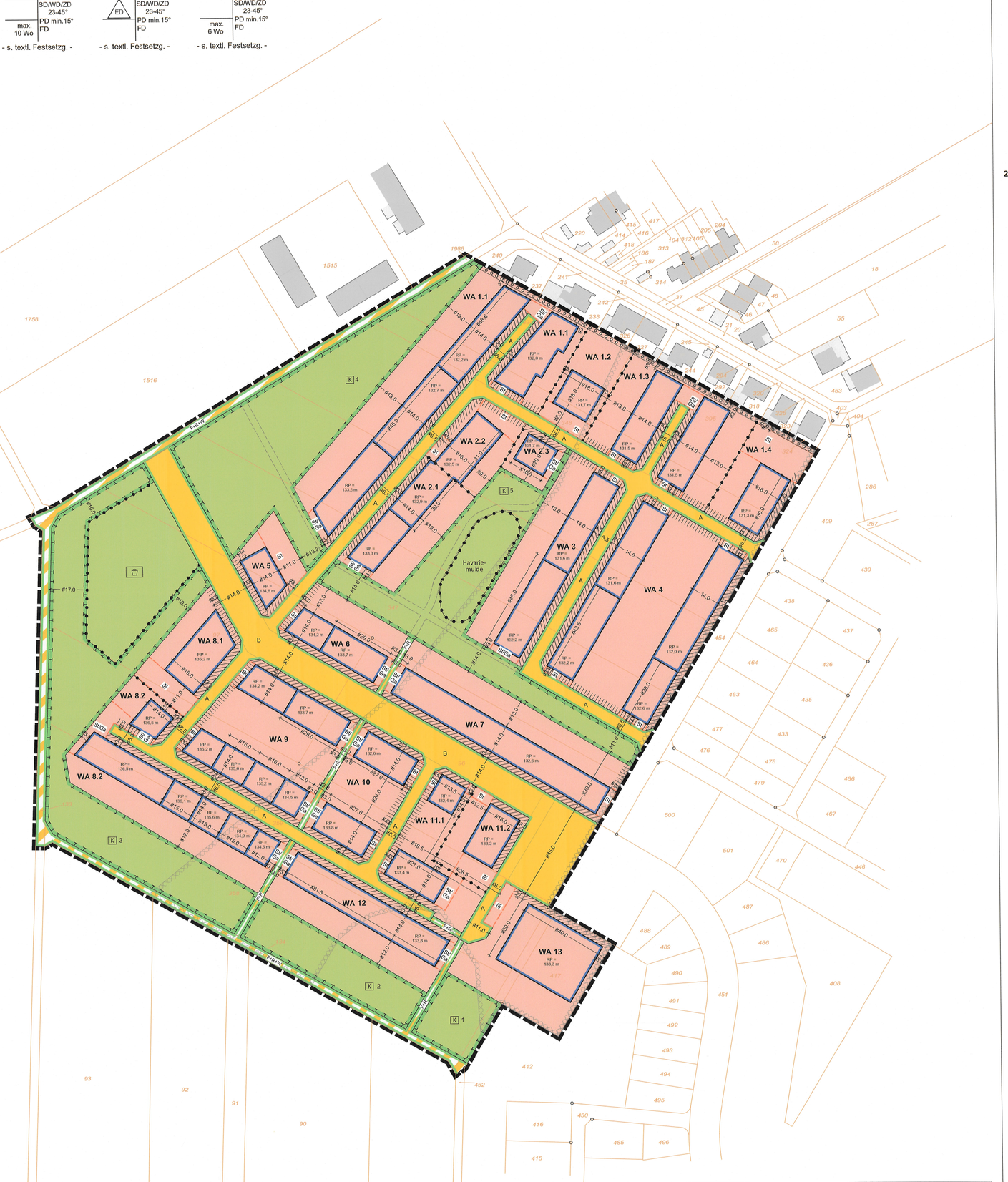
o	II
0,4	
ED	SD/WD/ZD 23-45°
	PD min.15° FD

- s. textl. Festsetzg. -

WA 1.2, 5

o	II-III
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 6 Wo	PD min.15° FD

- s. textl. Festsetzg. -



Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 112 – „Baesweiler Südwest II“ Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA 1 - WA 13

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 13) 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 - 13) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 3 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 4 Tankstellen.

1.1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.4, 2.2, 8.1 und 11.2 dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 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).
Der Referenzpunkt (RP) ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.1.1 Der Fertigfußboden der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem jeweiligen Referenzpunkt liegen.

2.1.2 Die Traufhöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 6,5 m sowie bei drei Vollgeschossen mit maximal 9,5 m über dem jeweiligen zeichnerisch festgesetzten 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 bei zwei Vollgeschossen mit maximal 11,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 13,0m über dem jeweiligen zeichnerisch festgesetzten Referenzpunkt festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2.1.4 Die Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdächern wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 7,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 10,0 m über dem jeweiligen zeichnerisch festgesetzten Referenzpunkt festgesetzt.

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

2.2 Technische Aufbauten

2.2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 13) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die jeweilige faktische First- 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 unter 2.1 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 darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 13) 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):

3.1 Überschreitung der Baugrenzen
Das Überschreiten der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch Terrassen 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.

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

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.
Abweichend von Satz 1 kann die Stellplatzanzahl auf mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit ausnahmsweise reduziert werden, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.4, 2.2, 8.1 und 11.2 die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3, 4, 6, 7, 8.2, 9, 10, 11.1 und 12 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St / Ga“ bzw. „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.2,1.4, 2.2, 5, 8.1 11.2, und 13 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Abweichend von der Festsetzung unter 5.2 können ausnahmsweise in den mit ///// bezeichneten Bereichen (Vorgärten) Stellplätze bis zu einer Breite von maximal 2,5 m zugelassen werden.

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

5.6 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie hinter der rückwärtigen Baugrenze vollständig unterirdisch ausgeführt und begrünt überdacht wird.

6. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO):

6.1 In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind außer Pergolen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Abs. 4 BauGB):

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

7.2 Anpflanzungen Kompensationsflächen
Kompensationsflächen 1, 2, 3 und 4
Innerhalb der festgesetzten Kompensationsflächen 1, 2, 3 und 4 sind auf einer Fläche von insgesamt 14.099 m² freiwachsende Hecken mit gebietsheimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 4 in Kapitel E).
Die Hecken sind in einem stufigen Aufbau zu pflanzen.

Innerhalb der Gehölzflächen sind mindestens 70 gebietsheimische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 3 in Kapitel E).

Entlang der Ausgrenzen der festgesetzten Kompensationsflächen 1, 2, 3 und 4 sind durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland 2,0 m breite Wiesensäume zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsfläche 5
Innerhalb der festgesetzten Kompensationsfläche 5 sind auf einer Fläche von 2.945 m² mindestens 16 gebietsheimische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 3 in Kapitel E).
Alle übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Havariemulde“ sind auf einer Fläche von mindestens 300 m² Gehölzinseln mit gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 4 in Kapitel E). Alle übrigen Flächen sind durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

8.1 Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 37 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der mit **B** bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche ist nur eine Baumart zu verwenden (s. beispielhaft Pflanzliste 1 in Kapitel E).
Innerhalb der mit **A** bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind maximal 2 unterschiedliche Baumarten zu verwenden (s. beispielhaft Pflanzliste 2 in Kapitel E).

Die Pflanzbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

8.2 Anpflanzungen Spielplatz
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 11 gebietsheimische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 3 in Kapitel E).

8.3 Anpflanzungen Hecken
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf der gesamten Länge freiwachsende Hecken mit gebietsheimischen Gehölzen in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Pflanzliste 4 in Kapitel E).

8.4 Vorgärten
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 13) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B) Gestalterische 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.

2. Dächer:

2.1 Dachformen
Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

Garagen, eingeschossige Terrassenüberdachungen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen auch mit flach geneigtem Dach (maximal 20°) errichtet werden.

2.2 Drempel
Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses und bei dreigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des dritten Vollgeschosses zulässig. Nachweislich rein konstruktive Fußfetten Konstruktionen sind hiervon ausgenommen.

2.3 Angleichung Gebäude
Aneinandergrenzende Gebäude sind erschließungsseitig in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2.4 Dachaufbauten
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) darf 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 2,6 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

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

Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln 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:

Für die Dacheindeckung sind nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue Materialien entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL K5 Classic zulässig:
- Schwarz (Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- Schiefer- oder dunkelgrau (Nr. 7015, 7016 und 7021).

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. In Kombination mit den in Satz 1 Laubhecken sind bis zu 1,0 m hohe Maschendraht- oder transparente Metall-Gitterzäune (Stabgitterzäune etc.) nur zulässig, sofern diese auf den von der Straße abgewandten Seite hinter der Hecke errichtet werden.

4.2 Die mit IIIII bezeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m eingefriedet werden.
In Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken sind bis zu 1,6 m hohe Maschendraht- oder transparente Metall-Gitterzäune (Stabgitterzäune etc.) nur zulässig, sofern diese auf den von der Straße abgewandten Seite hinter der Hecke errichtet werden.

4.3 Entlang aller sonstiger Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune (Stabgitterzäune etc.), Holzzäune und / oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

C) Kennzeichnung

Die Flächen im Geltungsbereich liegen über den Bergwerksfeldern "Carl - Alexander I", "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven 11" (s. unter D) Hinweise Punkt 4). Dementsprechend werden die Flächen im Geltungsbereich textlich gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2. gekennzeichnet.

D) Hinweise

1. Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehntfhofstr. 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.

2. Kampfmittel

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

3. Erdbebenzone

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

4. Bergbau

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl - Alexander I" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven 11".
Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl - Alexander I" ist die EBV GmbH, Eigentümerin der Bergwerksfelder "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven 11" ist die RWE Power AG.

5. Grundwasser

Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) 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.

Private Grundstücksentwässerung
Zur Senkung des Grundwasserverbrauches und Schonung der Grundwasserreserven wird auf die Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) hingewiesen. Bei einem Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage kann bei der Ermittlung der Niederschlagswassergebühr, in Abhängigkeit des Auffangbehältervolumens, von einer Vollberechnung der befestigten Fläche abgesehen werden.

Thermische Nutzung
Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spirakollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Grubenwasseranstieg durch den Steinkohlebergbau

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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.

Teile des Plangebiets sind aufgrund der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (s. Punkt 7). Die Bauvorschriften 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.

7. Boden

Humose Böden
In der mit X_X_X bezeichneten Fläche sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Gectechnik“ DIN EN 1997-1 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“ zu beachten.

Sandgewandstörung
Im Plangebiet befindet sich eine Sandgewandstörung.
Aktive Störungen mit größeren Bewegungen sind nicht wahrscheinlich. Die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes ist nach gutachterlicher Aussage (Baugrunduntersuchungen zum Verlauf einer geologischen Störung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, 29.01.2013) hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen“ gegeben.

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

Baugrunduntersuchung
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.

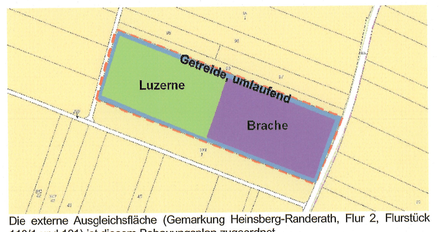
Bodenkundliche Baubegleitung
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden wird eine bodenkundliche Baubegleitung für alle Erdarbeiten notwendig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion 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 StädteRegion Aachen abzustimmen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist ein Zwischenbericht, nach Abschluss der letzten Einzelbaumaßnahme ist der Abschlussbericht des Sachverständigen dem Umweltamt vorzulegen.

8. Artenschutz:

Bauflächenräumung
Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen 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, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

CEF-Maßnahmen Feldlerche (Externe Ausgleichsfläche)
Im Rahmen der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche ist Ersatz für zwei Reviere zu schaffen.
Im vorliegenden Fall steht eine 1,68 ha große Fläche in der Gemarkung Heinsberg-Randerath, Flur 2, Flurstück 110/1 und 101 zur Verfügung, auf der entsprechende Maßnahmen für die Feldlerche umzusetzen sind.
Die Maßnahmen sind entsprechend der Vorgaben der Artenschutzprüfung vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stand Februar 2020 umzusetzen.



Die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Heinsberg-Randerath, Flur 2, Flurstück 110/1 und 101) ist diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Monitoring CEF-Maßnahmen Feldlerche
Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, ist ein zweijähriges maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich.

9. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt über ein Mischsystem.

10. Schmutzwasserbeseitigung:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

11. Allgemeiner Gewässerschutz:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.
Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

12. DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und RAL-Farbregister Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und das RAL-Farbregister können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

13. Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase)

Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B57/L240. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/der Vorhabenträger.

E) Pflanzlisten

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl gebietsheimischer Bäume, Sträucher und Hecken, die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Listen sind nicht abschließend.

Pflanzliste 1

Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 3

Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, gebietsheimisch, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

Pflanzliste 4

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister, gebietsheimisch, 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm
Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

Rechtsgrundlagen:

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

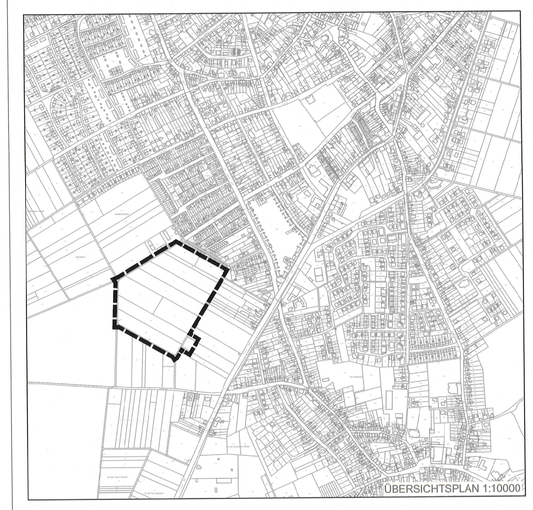
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 248) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- max. 2 Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- RP — Referenzpunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen, s. textl. Festsetzung Nr. A 2.1 (Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN))

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen
- A; B — Bezeichnung Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- F+R+W — Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

5. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

6. 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
- K — Kompensationsfläche siehe textl. Festsetzungen Nr. A7
- 1 - 5 — Bezeichnung Kompensationsflächen siehe textl. Festsetzungen Nr. A7

7. Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
- St / Ga — Stellplätze, Garagen, Carports
- St — Stellplätze
- SD/WD/ZD — Dachform: Satteldach / Walmdach / Zeltdach
- 23-45° — Dachneigung: 23 - 45 Grad
- PD min.15° — Pultdach min. 15 Grad
- FD — Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Einbiegungen an öffentlichen Verkehrsflächen
- siehe textl. Festsetzungen Nr. B4
- siehe textl. Festsetzungen Nr. B4

9. Kennzeichnung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

10. Hinweise
- Fuß- und Radweg

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 23.11.2017 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 112 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 10.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Baesweiler, 11.09.2018
Der Bürgermeister
In Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom 19.09.2018 bis 17.10.2018
Baesweiler, 18.10.2018
Der Bürgermeister
Als Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Der Entwurf dieses Plnes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetz