Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 117 "Willibrordstraße/ Auf dem Bock" Ortslage Floverich



Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)
   1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
   1.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
   1.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
   1.4 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der Abstandsflächen ist der jeweils höchste Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
   2.1 Bei zwei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zuzuordnen sind, muss nur ein Stellplatz eigenständig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze zulässig).
   2.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
   2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Zulässige Zahl der Wohnungen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
   3.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,50 m nicht überschritten wird.
   4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Bereiche zwischen vorderer Baufucht und Grundstücksgrenze entlang der Straße zu mindestens 50 % des jeweiligen Bereiches wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Unter Begrünung sind Gehölze, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Pflanzkübel oder -Beete dürfen nicht von massiven Einfassungen, die höher als 40 cm sind, eingefasst werden. Sofern sie mehr als 1 qm Fläche überdecken, muss der Anschluss ans Erdreich gewährleistet sein (keine Versiegelung). Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet.
   4.3 Gauben bis 35° Dachneigung und Dächer von Nebengebäuden (Carports, Garagen, Geräteschuppen etc.) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen bis 10 m² Fläche, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

5. Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
   5.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
   5.2 Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen definiert. Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
   6.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" A ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung mit gar keinem oder nur einem sehr geringen Gräseranteil aus autochthonem Saatgut einzugrünen.
   6.1.Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" B ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt anzupflanzen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Stechpalme	Ilex aquifolium
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Tabelle 1: Pflanzliste A

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
   7.1.Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.
   7.2.Einfriedungen zwischen den einzelnen Gärten sowie zwischen Gärten und Pflanzflächen sind nur als transparente Metallzäune oder Holzzäune bis 1,5 m Höhe mit mind. 2 cm Lattenabstand zulässig.

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften
   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Baesweiler zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
2. Baufeldfreimachung
   Grundsätzlich gilt die Bauzeitenregelung, sodass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres) erfolgen sollte. Abweichungen von diesen Zeiten erfordern eine vorhergehende Überprüfung der Fläche durch einen Biologen.
3. Bergbau
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen 1" und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 71". Es ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert.
4. Sümpfungsmaßnahmen
   Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Planbereich 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 für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
5. Steinkohlebergbau
   Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
6. Erdbebengefahr
   Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Baesweiler, Gemarkung Puffendorf und ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.
   Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.
   Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
   Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt de Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.
   Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen
7. Versorgungsleitungen
   Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz. Vor Baubeginn sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de)
8. Baugrund
   Aufgrund der Bodenverhältnisse (Sümpfungsmaßnahmen, Tektonik, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.
   Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (z.B. keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
9. Entwässerung/ Schmutzwasserbeseitigung
   Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
10. Militärisches Fluggebiet
    Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebiets. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.
    Sichtdreiecke
11. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Gemeindestraße ragen. Einzelne Bäume (Mindestabstand 4,50 m), Lichtmasten, Lichtsignalgeber u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
12. Verwendung von Mutterboden
    Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
13. Kampfmittel
    Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Es wird in diesem Fall auf den Leitfaden auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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
GH — Höhe der baulichen Anlagen

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

o — Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

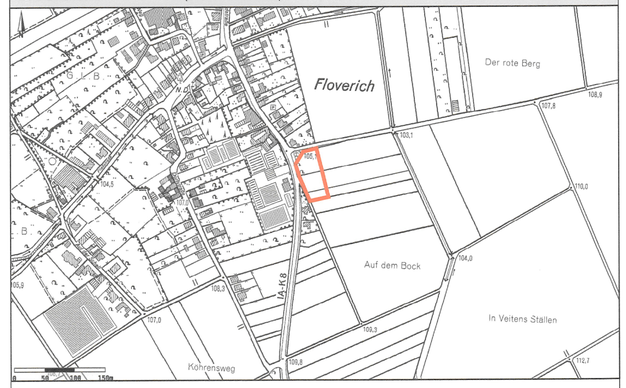
7. Sonstige Planzeichen

BP1: 105,88 m ü. NHN (170) — Höhenbezugspunkt (BP) z.B. BP1 = 105,88 m über Normalhöhennull (170)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Mü — Müllsammelplatz
Sichtdreieck

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5	Gebäude	Flurkarte	FD Flachdach
5.00	Längenmaß	Flurstücksgrenze	SD Satteldach
#5.00	Parallelmaß	1625 Flurstücksnummer	II Anzahl der Vollgeschosse
90°	Winkelmaß	Kanaldeckel	65.38 vorh. Höhen

Übersicht (ohne Maßstab)



Entwurf	Plangrundlage	1. Aufstellung	2. Bekanntmachung der Aufstellung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Dipl.-Ing Klaus Frenken mit Stand vom Juli 2023 erstellt.	Der Rat der Stadt Baesweiler hat am 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. 28.09.2022 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 14.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. 15.02.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	5. Veröffentlichung	6. Öffentliche Auslegung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.02.2024 in der Zeit vom 22.02.2024 bis zum 22.03.2024 öffentlich ausgelegen. 23.02.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 21.02.2024 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 22.03.2024 hierzu zu äußern. 23.03.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Der Rat der Stadt Baesweiler hat am 10.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. 11.09.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Dieser Plan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2024 vom 05.10.2024 bis zum 05.11.2024 veröffentlicht. 06.11.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)
7. Beteiligung der Behörden	8. Satzungsbeschluss	9. Ausfertigung	10. Bekanntmachung
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 27.09.2024 aufgefordert, bis zum 05.10.2024 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. 06.10.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Der Rat der Stadt Baesweiler hat den Bebauungsplan am 10.12.2024 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. 11.12.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	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. 12.12.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 18.12.2024 im Amtsblatt der Stadt Baesweiler gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. 19.12.2024 Datum / Unterschrift Techn. Dezernentin (Tomczak-Pestel)

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 117
"Willibrordstraße/ Auf dem Bock"
Ortslage Floverich

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-22-141-BP-01-04	Maßstab:	1 : 500	Stand:	15.11.2024
bearbeitet:	Mahmout	gezeichnet:	Giang		