Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Regelungen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauGB

Im zeichnerisch festgesetzten Mischgebiet sind

- Spielhallen, Casinos, Glücksspielangebote gem. § 284 StGB, und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Bordelle
- bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Swinger-Clubs
- Sex-Shops
- Sexkinos
- Peep-Shows und Sexdarbietungen aller Art

unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

Als Geschossflächenzahl wird 1,0 festgesetzt.

Technische Aufbauten

Untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die jeweilige tatsächliche Firsthöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzte maximale Firsthöhe 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.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge darf insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung der Baugrenzen

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise um maximal 3,0 Meter überschritten werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Bereich a)

Als maximale Traufhöhe wird 121,0m über NHN festgelegt.

Als maximale Firsthöhe wird 126,0m über NHN festgelegt.

Bereich b)
Als maximale Firsthöhe wird 126,0m über NHN festgelegt.

Bereich c)
Als maximale Firsthöhe wird 135,0m über NHN festgelegt.

Bereich d)
Als maximale Firsthöhe wird 145,0m über NHN festgelegt.

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Dachformen

Es sind nur geneigte Dächer bis 30° Dachneigung zulässig.

Begrünung der Grundstücksfläche

Mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Unter Begrünung sind Bäume, Sträucher, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel-und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet und nicht den begrünten Flächen. Mindestens 50 Prozent der zu begrünenden Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Sträucher Auswahl:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Dachbegrünung

Dachflächen bis 30° Dachneigung sind zu einem Anteil von mindestens 70 Prozent mit kulturfähigem Substrat (mindestens 10cm) abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Im Bereich von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Anteils zugelassen werden.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dachflächen sind zu mindestens 30 Prozent mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

6. Allgemeiner Gewässerschutz

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Hinweise

A.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht.

B.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

C.

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.: 02425/9039-0, 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.

D.

Der Vorhabenbereich befindet 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

E.

Die in den textlichen Festsetzungen erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Stadtentwicklungsamt, Grabenstraße 11, 52499 Baesweiler, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

F.

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2016) 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.

G.

Kampfmittel

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten miterheblich mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Kampfmittelverdachtsmomente sind umgehend dem Ordnungsamt mitzuteilen.
In diesem Fall müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn die Baustelle vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wieder freigegeben wird.

H.

Allgemeiner Gewässerschutz

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 Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen ist.

Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

c) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)**, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

d) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

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