Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

A) **Garagen und Nebenanlagen:**

1.1 Auf den als "Fläche A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig.

Einfriedungen, soweit es bauliche Anlagen sind, an den Grundstücksgrenzen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Auf den darüber hinaus nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mind. 5,00 m beträgt.

B) **Geschoßzahl**

In Baugebieten die mit zwingend mehrgeschossiger Bebauung ausgewiesen sind, können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eingeschossig errichtet werden.

C) **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

3.1 Imitationen von Naturstein und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden der Gebäude nicht zulässig.

3.2 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

3.3 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, gemessen zwischen der Oberkante Decke und Dachhaut an der Außenseite des Mauerwerkes. Bei mehrgeschossigen Gebäude sind Drempel nicht zulässig. Als Ausnahme werden für zweigeschossige Bebauung an der Schmiedstraße Drempel bis zu 0,50 m zugelassen.

3.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

D) Einfriedungen

Für Einfriedungen, soweit es bauliche Anlagen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:
In der Fläche A sind nur Spriegelzäune zulässig; sie dürfen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW bleibt unberührt.

E) Hinweise

Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Ein Teilbereich des Plangebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigungen finden.

Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigen 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 Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschrift 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.

STADT BAESWEILER 18 STÄDTEREGION AACHEN