Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der nächstgelegene Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze" sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung um 3,00 m ist zulässig.

Vor jeder Garage muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden, es sei denn die „Flächen für Garagen und Stellplätze" geben einen geringeren Abstand vor.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken auf den Baugrundstücken

Die Baugrundstücke sind je angefangene 350 m² Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum der Artenliste 1 zu bepflanzen, es sei denn ein solcher befindet sich bereits auf dem Baugrundstück und wird erhalten.

Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Laubgehölzen der Artenliste 2 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfdm.) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

1.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage"

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken" sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind insgesamt mind. 3 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd soll max. 2 x jährlich erfolgen.

1.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind mind. 12 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Öffentliche Verkehrsfläche/Parkplätze

Innerhalb der Verkehrsfläche sind mind. 2 Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanaus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 12 cm Stammumfang im Bereich der Verkehrsflächen mind. 18 cm Stammumfang

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
Prunus communis in Sorten	Kultur-Birne
Juglans regia	Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

1.9 Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags
Gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 2. Änderung ist.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

2.1 Drempel/Dachausbauten

Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m oder innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

2.2 Dachform

Abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m² und für Garagen und Nebenanlagen auch geringer geneigte Dächer zulässig.

2.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur heimische Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

3. Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist.

4. Hinweise

Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Das Plangebiet 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 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.

Humose Böden

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.

DIN-Normen-Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.