Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 49, 6. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) :

   1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

   1.2 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

   - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
   - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
   - Nr. 5 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO) :

   2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

   Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

   2.2 Innerhalb des WA-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

   Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO) :

   3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

   Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen diese bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter als auch seitlich überschreiten.
Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO) :

Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 BauNVO) :

In den überbaubaren nicht besonders gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Einrichtungen für Kleintierhaltung, nicht zulässig.

6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) :

6.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

1.1 Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zu versehen und entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszurichten (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- bei Dachbegrünung,
- bei Niedrigenergiehäusern.

Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

1.2 Die Dachneigung kann zwischen 23° und 45° gewählt werden.

Drempel sind bei 2-geschossigen Baukörpern nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

1.3 Eingeschossige Bauweise:

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind mit Satteldach bzw. Walmdach zu versehen, müssen Pfanneneindeckungen haben und sollten in der Regel der Gartenseite zugeordnet werden.

Die mittlere Breite der Gaube bezogen auf die dazugehörige Dachfläche ist maßgebend.

1.3.1 Zweigeschossige Bauweise:

Dachaufbauten sind als Schleppgauben auszuführen, müssen Pfanneneindeckung haben und müssen in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden.
Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,20 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe der Ansichtsbreiten je Gebäude darf 3/5 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3,00 m für Dacheinschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,50 m über der letzten Rohbaudecke. Dachgauben dürfen - senkrecht gemessen - höchstens 1,00 m unter dem First einschneiden.

1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich ihrer Form, Neigung und Eindeckung (Material und Farbe) anzupassen.

1.5 Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

2. **Einfriedungen:**

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Rasenkantensteinen und Hecken.

Hecken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (nicht Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, in den Vorgärten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig als

- Carpinus betulus	- Hainbuche,
- Crateagus monogyna	- Weißdorn,
- Fangus sylvatica	- Rotbuche,
- Ilex aquifolium	- Stechpalme,
- Prunus spinosa	- Schlehe.

Für Pflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) sind hinsichtlich der Abstände die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie Verkleidungen aus Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

C) **Grünordnerische Festsetzungen:**

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze (Plantanen am Friedrichplatz und die Bäume Ahornbäume entlang der Alexanderstraße) sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Für Neuanpflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Gehölze zu verwenden und entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen (s. Pflanzenliste).

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterungen mit Rasenfugen mit entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau).

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen und zu unterhalten.

Die privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung mit Ausnahme von Hecken als Grünfläche anzulegen.

Artenliste

Acer campestre (Heister)	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus (Heister)	- Bergahorn
Carpinus betulus (Heister)	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica (Heister)	- Rotbuche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium (Heister; o.B.)	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robus (Heister)	- Stieleiche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia (Heister; o.B.)	- Eberesche
Tilia cordata (Heister; o.B.)	- Winterlinde
Tilia platyphyllos (Heister; o.B.)	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (Heister; o.B.)	- Feldulme
Ulmus laevis	- Flatterulme

Schnitthecken/Wildhecken

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fangus sylvatica	- Rotbuche
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Prunus spinosa	- Schlehe

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- Rotdorn
Obstbäume	

Qualität der Gehölze

Sträucher, 2xv., o.B. mind. 80-100

Heister, 2xv., m.B. (Ausnahme siehe o.B.), mind. 150-200 bzw. 150-175

Hinweise

1. Denkmalpflege

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 sind abzuwarten. (§§ 16, 16 DschG NW).

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundsland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

3. Kampfmittelfreiheit

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. Tektonische Störung

Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Die Bergbauzentraldirektion - Abteilung Bergschäden - ist bei jeder Vorhabengenehmigung zu informieren.

5. Humoses Bodenmaterial

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102, in einem Teil des Plangebietes Böden darstellt, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Wie die Rheinbraun Hauptverwaltung mitteilt, wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Teile des Plangebietes werden daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, 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.

6. 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 Berücksichtigung 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.

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.

7. 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.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

