Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 7. Änderung Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als WA - allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 3 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 4 Tankstellen.

Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

3. Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren nicht besonders gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlage 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 Kleinunterhaltungen nicht zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Soweit Garagen, Carports und Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche des Gebäudes zulässig. Vor jeder Garage/Carport muss ein Strauraum von 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschossdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche festgesetzt.

6. Höhe, Dachform und Dachneigung für den rückwärtig überbaubaren Bereich

Bauliche Anlagen dürfen im rückwärtig überbaubaren Bereich maximal eingeschossig ausgeführt werden.

Als Dachform sind nur Flach- oder Pultdach zulässig.

Die Dachneigung kann zwischen 0° und 30° gewählt werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen der 2. Änderung

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

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung 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 campeste (Heister)	Feldahorn
Acer pseudoplatanus (Heister)	Bergahorn
Carpinus betulus (Heister)	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhulchen
Fagus syvatica (Heister)	Rotbuche
Lonicera xyiosteum	Heckenkirsche
Prunus avium (Heister oB)	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur (Heister)	Stieleiche
Ramnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia (Heister oB)	Eberesche
Tilia cordata (Heister oB)	Winterlinde
Tilia platyphyllos (Heister oB)	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (Heister oB)	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Schnitthecken

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	

Bäume an der Alexanderstraße

Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Qualität der Gehölze

- Sträucher, 2xv, oB, mind. 80-100
- Heister, 2 xv, mB (Ausnahme siehe oB) mind. 150-200 bzw. 150-175

Gestalterische Festsetzungen

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 49 - Setterícher Siedlung - Änderung Nr. 7 sind die örtlichen Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler der 2. Änderung.

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 - Setterícher Siedlung -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Baesweiler, vom 10.09.1996:

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung (SGV NW 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW Nr. 29, S. 218) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung vom 10.09.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 49 - Setterícher Siedlung -, Änderung Nr. 2, im Stadtteil Baesweiler.

§ 2
Dachformen und -neigungen
Zulässigkeit Dachaufbauten im WA

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

Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Dachbegrünung,
- bei Niedrigenergiehäusern.

Flachdächer sind vollflächig zu begrünen.

2.2 Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise
Die Dachneigung kann zwischen 23 und 45 Grad gewählt werden. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante.

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.

2.3 Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise

Die Dachneigung kann zwischen 30 und 45 Grad gewählt werden. 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 Gebäudeseite darf 3/5 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3 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 m unter dem First einschneiden.

2.4 Gestaltung der Dachflächen
Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich ihrer Form, Neigung und Eindeckung (Material und Farbe) anzupassen.

2.5 Dächer von Garagen und Anbauten
Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

§ 3
Gestaltung der baulichen Anlagen

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

3.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

§ 4
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 spinose Schlehe.

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

§ 5
Bindung für die Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan und im zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind als geschlossene Randeingrünung entsprechend der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 6
Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind möglich, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen - in Absprache mit der örtlichen Bauverwaltung - durchgeführt werden.

B) 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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

2. Erdbebenzone

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.

3. Humoses Bodenmaterial

Die RWE Power AG 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 den Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Wie die RWE Power AG 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 gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 „Erd- und

Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

4. **Tektonische Störung**

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

5. **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.

6. **Allgemeiner Gewässerschutz:**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen missen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbebenbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

7. **Bergbau**

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl - Alexander I", über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Walter", sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Zukunft". Darüber hinaus wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" überdeckt.
Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl - Alexander I" ist die EBV GmbH. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Walter" ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" ist die EBV GmbH.

8. **Grundwasser**

Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) 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.

Grundwasseranstieg durch den Steinkohlebergbau
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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.

9. **Kampfmittelfreiheit**

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

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;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zurzeit gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der zurzeit gültigen Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) 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.

