Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände – Änderung Nr. 13 (nach §13a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Unzulässige Nutzung in dem WA-Gebiet
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 Abs.6 BauNVO)
1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. §1 (6) BauNVO folgende nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters nicht zulässig:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 3 Gartenbaubetriebe
Nr. 4 Tankstellen
Des Weiteren werden ausgeschlossen:
Nr. 1 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
Nr. 2 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
2.1 Baugrenzen: eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,00m ausnahmsweise zulässig.
2.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten zu erforderlichen Stellplätzen sind im WAI ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters, max. in der erforderlichen Breite zulässig.

3. Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)
3.1 Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
4.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. §9 (1) 3 BauGB bei Einzelhäusern 300m², bei Doppelhäusern 250m² je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
4.2 Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird im Bereich WA II auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
4.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im WA I durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,75 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den Tiefgaragen eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet.

5. Höhe der Gebäude und Höhenlage
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr.4 und §18 BauNVO)
5.1 Die Traufhöhe wird im WA I mit max. 9,5m, im WA II mit 6,5m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des zu beurteilenden Grundstücks an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.
5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird im WA I mit max. 13,5m, im WA II mit 11m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie. Der First wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung.

6. Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §14 BauNVO)
6.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind außer Pergolen und Stellplätzen Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig.
6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.3 Im Bereich der Fläche für Geh- und Leitungrecht sind außer Stellplätzen Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig.

7. Stellplätze, Garagen und Carports
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO)
7.1 Im Bereich WA I ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz, im Bereich WA II sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen/Carportzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.
7.2 Stellplätze und Garagen/Carports innerhalb von Baugrenzen sind allgemein in den überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Baugrenze rückwärtig max. um 1m, die Nebenanlagen rückwärtig und seitwärtig um 1m überschreiten.
7.3 Stellplätze sind senkrecht zur Erschließungsanlage auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer festgesetzter Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von max. 5,5m Breite bei Einfamilienhäusern und 8,25m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

8. Grünordnerische Maßnahmen
(§9 Abs.1 Nr.15; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit Baumbewuchs anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Pflanzvorschriften
In dem als WA I festgesetzten Bereich sollen 5 Einzelbäume als Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Bäume sind zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
8.3 Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages
(§9 Abs.1 Nr. 5, 15, 20, 25; §9 Abs. 1a BauGB)
Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 54, 13. Änderung geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Die Pflanzlisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
9.1 Im Lärmpegelbereich III und IV müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungn an das resultierende Luftschalldämm-Maß R`w,res gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" einhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	R`w,res dB(A) erforderlich für Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	R`w,res dB(A) erf. für Büroräume (1) u.ä
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

R`w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand+ Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.)
(1) An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen unter-
geordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet. werden keine Anforderungen gestellt.

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltesräume nach außen abschließen. In Schlafräume und Kinderzimmer müssen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch eine zentrale Lüftungsanlage ermöglichst werden.

9.2 Im Bereich, der als Fläche für die Einhausung der Tiefgaragenrampe festgesetzt ist, ist die Errichtung einer Tiefgaragenrampe nur mit einer Einhausung in einer lichten Höhe von 2,5m über Rampenniveau zulässig. Die Einhausung muss lediglich zum östlichen Baufenster erfolgen. Sofern diese Einhausung entlang der seitlichen Grenze zum östlichen Baufenster errichtet wird, ist sie dort ohne Einhaltung von Abstandsflächen gem. §6 BauONW zulässig

9.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Baesweiler während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Alle weiteren schallschutzrelevanten Inhalte zum Thema Tiefgarage im WA I sind im "Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr.54" geregelt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

1. Dächer

1.1 Als Material für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben grau, braun, anthrazit oder schwarz zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.
1.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 50% der jeweiligen Trauflänge - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.
1.3 Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.
1.4 Nebengiebel (Zwerchgiebel) sind zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes einschneiden. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.
1.5 Für Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 5m sind Zwerchgiebel auch mit mehr als 50% der jeweiligen Trauflänge, jedoch max. bis zu 80% der Trauflänge zulässig. Der Nebengiebel darf dann die Höhe von 6,5m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich.
1.6 Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m² Grundfläche und Garagen sind Flachdächer zulässig.
1.7 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2. Einfriedungen
2.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Stahlmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite bis 1,2m zulässig.
2.2 Von den Festsetzungen ausgenommen sind Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen. Ausgehend von der entsprechenden Bauflucht des Wohngebäudes, dürfen geschlossenen Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,5m realisiert werden.
2.3 Einfriedungen mit geschlossenen Sichtschutzelementen wie z.B. Betonsteinelemente sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)
3.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Carports, Stellplätze sowie Zuwegungen zum Haus.

4. Erhalt der Einfriedung
4.1 Die Bestandsmauer des WA I ist in ihrer Höhe von 1m zu erhalten und bis zu einer Höhe von 2m zu begrünen. Bei Bedarf oder sofern erforderlich, kann die Bestandsmauer nach den zuvor beschriebenen Vorgaben ersetzt werden.
4.2 Auf der Fläche des WA I ist zudem als Fortführung der Bestandsmauer entlang der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bis auf die Höhe der hinteren Baugrenze eine Mauer mit einer Höhe von 1m zu errichten und bis zu einer Höhe von 2m zu begrünen.

III. HINWEISE

1. Altlasten
Die Fläche des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/0001. Alle Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind, sind vor Baubeginn mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen. Alle Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Ggf. bei den Erdarbeiten festgestellten Bodenkontaminationen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (Untere Bodenschutzbehörde) unter gutachterlicher Begleitung zu sanieren.

2. Umgang mit Bodendenkmälern
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutz-gesetztes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenk-malpflege im Rheinland – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. 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 Untersuchungsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2005) ist zu beachten.

4. Kampfmittel
Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittel-beseitigungsdienst zu beteiligen.

5. Artenschutz
Zu lokalen Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen keine Hinweise vor.
Es ist zu berücksichtigen, dass Bäume und Sträucher nur außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) gerodet werden dürfen. Die in der Artenschutzuntersuchung genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen müssen beachtet werden.

6. Sümpfungsmaßnahmen
Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs ist nach Aussage der Bezirksregierung Köln (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand Oktober 2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 - 2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassersenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Erteilung von Schneider & Thiele 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Köllner Scholle, 05 Köllner Scholle.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungs-maßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflur-abstände sowie die Möglichkeit von Boden-bewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7. Steinkohlenbergbau
Der Planbereich liegt in einem früheren Einwirkungsgebiet des Steinkohlenbergbaus.

8. Baugrunduntersuchungen
Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Sandgewand-Störung.
In der mit XXXXX gekennzeichneten Fläche (vgl. Legende sonstige Planzeichen) ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.Juni 2013 (BGBl I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch G.v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509

