Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 80, 3. 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 0,3 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.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor geschlossen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

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) :

5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2 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.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

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.

6.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.
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 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung wird mit min. 25° maximal 45° vorgeschrieben.

1.3 Einseitig geneigt Pultdächer sind nicht zulässig.

1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

1.8 Drempel sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes der darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

2. Einfriedungen:

2.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

2.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, zulässig.

2.3 Im straßenwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Betonzaunelemente nicht zulässig.

C) **Grünordnerische Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans:**

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die mit "Z" gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind.

2. Öffentliche Grünfläche "Ausgleichsfläche A_1 "

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden Gehölze gem. Artenliste (s. Anhang) gepflanzt und mit einer Kräutermischung eingesät. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Pflegewege sind mit wassergebundener Wegedecke auszubauen.

3. Private Grundstücke

Die Gärten sind entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Schnitthecke von min. 1,60 m Höhe einzufassen. Im Anschluss an öffentliche Grünflächen können Hecken entfallen.
Ein Laubbaum 2. Ordnung gem. Artenliste (s. Anhang) oder ein Obst-Hochstamm ist im hinteren Bereich der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Befestigung von Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

4. Verkehrsflächen

Die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der Versiegelungsfläche der Verkehrsfläche werden über den Kanal entsorgt. Die Befestigung von Parkbuchten und Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) sind in wasserdurchlässiger Form auszubauen.

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 ist 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, Untergrundklasse S.
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. **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.

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.

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.

Anhang

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus mas - Kornelkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix viminalis - Korbweide
Taxus baccata - Eibe
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Ilex aquifolium - Stechpalme

Pflanzabstand und Pflanzgröße

Freiwachsende Hecken und Gebüsche (Ausgleichsflächen, Spielplatz)

Pflanzarten lt. Liste
Pflanzgröße 2 x v., o. B. 100/125 hoch
Pflanzabstand 1 x 1,5 m
Integration von einem Baum 1. Ordnung je 200 qm

Freiflächeneinsaat mit RSM 7.1.2

Baumanpflanzungen

Pflanzenart: Bäume 1. und 2. Ordnung lt. Liste
Pflanzengröße: Hochstämme oder Stammbüsche
Privatgärten: 2 x v., 10-12 cm Stammumfang
Öffentliche Grünflächen: 3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m.B.

Obstwiesen

Pflanzenart: Obstsorten lt. Liste des Kreises Aachen
Pflanzengröße: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m. B.
Wieseneinsaat mit einer Mischung aus 80 % RSM 7.1.2. (Landschaftsrasen mit Kräutern) und 20 % Blumenwiese Kelly.

Einfassung der Obstwiesen und der Grünflächen mit einem Zaun, bestehend aus gerissenenen Eichpfählen und zwei Spanndrähten.

Heckenpflanzung (Hausgärten)

Pflanzenart: Carpinus betulus
Alternativ: Ligustrum vulgare, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Acer campestre oder Taxus baccata (Taxus nicht im Spielplatzbereich anpflanzen)
Pflanzengröße: 2 x v., o. B. 100/125 hoch (Taxus 80/100 hoch)
Pflanzabstand: 4 Stk./lfdm

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