Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstr. II -, 4. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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 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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 m^2, bei Doppelhausbebauung 250 m^2 je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungszahl je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 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 Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2.00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports sind auch im 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 Zweifamiiienhausem in Anspruch genommen wird.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätze bzw. Carports gem. Ziff. 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

5.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1. Dächer

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 25^0 - maximal mit 45^0 vorgeschrieben.

1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.

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

1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m^2 Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Tra ufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

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

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

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

2. Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Einfriedungen

3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.

C) Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags

Gem. § 9 (1) Nr. 5, 15, 20, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Zuordnung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist.
Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass die ökologische Bilanz geändert wurde. Diese ist der Begründung zur 1. Änderung beigefügt.

2. Bepflanzung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20

Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.

2.1 Die zwei am nordwestlichen Rand des Plangebiets 10,0 m breiten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

Pflanzenliste

STRÄUCHER		**BÄUME**	
Comus sanguinea	Hartriegel	Fagus sylvatica	Buche
Corylus avellana	Hasel	Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus monogyna	Weißdom	Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe	Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide

Pflanzenqualität

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher 2xv., 80/100 cm
Bäume 2xv., Stammumfang 16-18 cm

2.2 Auf den als "Baumwiesen" festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Obst- oder Baumwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Auf einer Obstwiese ist ein Obstbaum je 100 m^2, auf einer Baumwiese ein Laubbaum je 200 m^2 aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Es können auch weitere Obstsorten aus der empfohlenen Sortenliste für die Stadt und den Kreis Aachen (Liste I Michalik u. H. Theißen. Okt. 97) ausgewählt und angepflanzt werden (s. landschaftspfl. Fachbeitrag).

OBSTBÄUME
ÄPFEL
Ananasrenette (mittelfrüh)
Goldrenette (mittelfrüh)
Aachener Hausapfel
Seidenhemdchen (mittelfrüh)
Dülmener Rosenapfel (mittelfrüh)
Jacob Lebel (mittelspät)
Rote Stemrenette (spät)

PFLAUMEN
Anna Späth (mittelspät)
Große grüne Reneclode (mittelspät)
Hauszwetsche (spät)

KIRSCHEN
Kassins Frühe (früh)
Frühe Rote Meckenhelmer (früh)

Geisepitter (mittelfrüh)
Schattenmorelle (spät)

BIRNEN
Alexander Lucas (mittelfrüh)
Conference (mittelfrüh)
Clapps Liebling (mittelspät)
Münsterbirne (mittelspät)
Gute Luise (mittelspät)
Gute Graue (spät)

LAUBBÄUME

Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix alba	Silberweide

Pflanzenqualität
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Obstgehölze: Hochstamm. 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Laubgehölze: Hochstamm. 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

3. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1 Die als "Parkanlage, Baumreihe" festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind mit mittelkronigen Laubbäumen gem. der nachfolgenden Pflanzenauswahl zubepflanzen. Der Baumabstand beträgt 7 — 8 m.

Die Baumbeete können mit Bodendeckern bepflanzt oder als Wiese angelegt werden.

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

Pflanzenauswahl

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinnus exoelsior 'Geesink'	Esche
Carplnus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesohe
Tiliacordata 'Greenspire'	Stadtlinde	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenqualität
Folgende Mindestqualität ist zu verwenden:
Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

BODENDECKER

Hedera hellx	Efeu	Rosa rugosa	Apfelrose
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Polyantharosen	
Leucothoe fontanesiana	Traubenheide	Vinca minor	Immergrün

3.2 Die als "Spielplatz" festgesetzte öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist auf einer Fläche von 315 m^2 mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen gemäß der Artenliste und den Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

4. Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 31 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

Für Pflanzenauswahl und Pflanzenqualität gelten die Bestimmungen von Ziff. 3.1
Überdies können auch Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden:

SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenförmige Hainbuche
Fagus sylvatica 'Fastigiata'	Säulenförmige Rotbuche

5. Realisierung der Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen nach Ziff. 2. bis 4. sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme bzw. des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode durch die Stadt Baesweiler durchzuführen.

Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Es sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Auf die Bestimmungen und Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird hingewiesen.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Baugrundverhältnisse

Wegen der Baugrundverhältnisse wird das Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen. dass die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102, im Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu beachten.

2. Bergbauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt Im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Bettendorfer Sprung). Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

