STADT BAESWEILER

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 82 -Am Bergpark-

---

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 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

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA_1 sind nur Einzelhäuser und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA_2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden.
Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m

überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden. (s. Anhang)

4.3 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) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird. (s. Anhang)

4.4 Stellplätze sind außerdem innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

5. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Müllbehälterschränken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

6.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:
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 Traufhöhe/ First- bzw. Gesamthöhe:
Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA_1** und **WA_2** werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

WA_1 (1 Vollgeschoss):	Traufhöhe :	max.	4,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe :	max.	9,0 m
WA_2 (2 Vollgeschosse):	Traufhöhe :	max.	6,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe :	max.	11,0 m

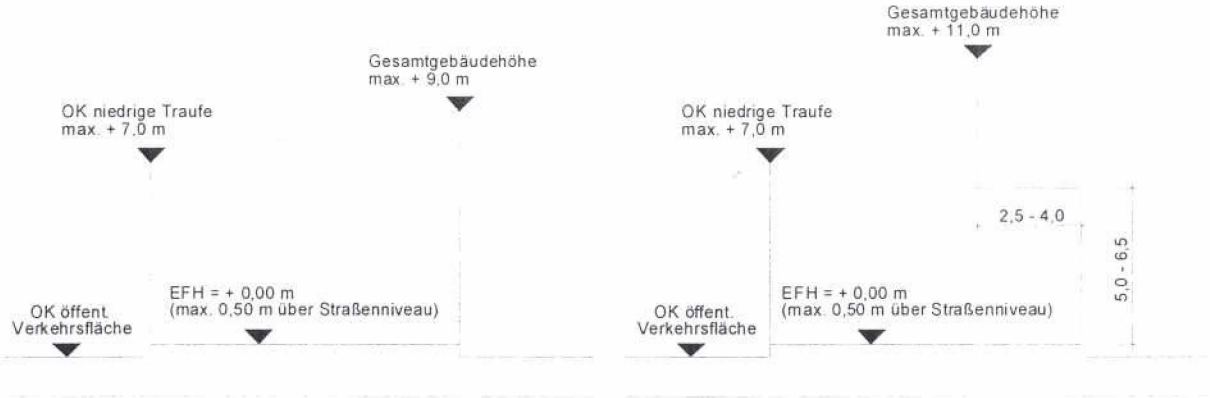
Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Regelungen für Gebäude mit Puldächern innerhalb des **WA_1**:
Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 4,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 7,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 2.75 m und 4 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:



Regelungen für Gebäude mit Puldächern innerhalb des **WA_2**:
Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m zurückspringen.
Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:



7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) -Schallschutz-

7.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA_1* gilt:
Die Oberkante von Fensteröffnungen mit Ausrichtung zur Parzelle 1195 (Sichtverbindung zum Parkplatz) darf ein Maß von 6,0 m nicht überschreiten.
Höhenbeschränkungen für die der Parzelle 1195 abgewandten Fensteröffnungen sind nicht erforderlich.

7.2 Lärmschutzanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich (A_3)" ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m (über Niveau Herzogenrather Weg) zu errichten.

Beginnend an der Parzelle 1193 über eine Länge von ca. 5,0 m ansteigend, auf eine Höhe von 4, 0 m. Konstante Höhe von 4,0 m über eine Länge von ca. 75 m. Reduzierung der Höhe auf Geländehöhe ebenfalls über eine Länge von ca. 5,0 m.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Dächer

1.1 Es sind keine Flachdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25 ° bis maximal 45 ° für Sattel- und Walmdächer und mind. 10 ° für Pultdächer vorgeschrieben.

1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche dürfen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden.

1.4 Aneinander grenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

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

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

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

2. Dacheindeckung

2.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.

2.2 Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3. Einfriedungen

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

4. Zugänge, Zufahrten und Standflächen

Hauszugänge, Garagen- und Carportzufahrten sowie Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

C FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANS
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB

1. Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich A_1"
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen ist die bestehende Baumhecke und die bestehende Aufforstung (gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans) durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich, insbesondere entlang der Böschung zu den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2, durch Bauzäune von mind. 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich A_2"
Im Bereich der hier festgesetzten „Fläche für Stellplätze" sind 6 hochstämmige, bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten.
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Fläche sind auf der gesamten Länge bodenständige Laubgehölze der Artenliste 2 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m.

2.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich A_3"
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser Wall wird mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 4 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans auf der gesamten Länge bepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m.

2.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich A_4"
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Fläche sind Laubgehölze der Artenliste 2 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m.

2.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz"

Entlang der hinteren und seitlichen Grenzen der so gekennzeichneten Fläche sind Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Schnitthecken sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.

2.5 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage"

Entlang der Außenseiten der so gekennzeichneten Fläche (mit Ausnahme entlang der Ringstraße) sind Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 (s. Anhang) gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Schnitthecken sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.

Die übrige Fläche wird mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung angesät. Eine Mahd dieser Fläche ist maximal 3x jährlich zulässig.

3. Externer Ausgleich

Gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz, 27.01.2005) verbleibt im Plangebiet ein „ökologisches Defizit" von 82.096,5 ÖW. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 103, Flur 5 mit einer Gesamtgröße von 11.549 m², welches derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt wird.

Auf diesem Flurstück werden für den Bebauungsplan Nr. 82 „Am Bergpark" 8.210 m² aufgeforstet. Die Anpflanzungen mit Pflanzen der Artenliste 5 (s. Anhang) erfolgen gem. den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Begleitplans.

D KENNZEICHNUNG

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 Bauvorschriften 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.

E HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz / Altlasten

1. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander" (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachts-Kataster verzeichnet. Das Büro Tillmanns erstellte im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.

2. Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichern Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.

3. Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
   - im Bereich von Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm mit unbelastetem Boden,
   - im Bereich von Nutzgärten (Bereiche, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden und
   - im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden vorzunehmen.

4. Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerung die vorhandenen, mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z.B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit belasteten Auffüllungsböden zu verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z.B. Straße, Häuser) oder durch Andecken von unbelastetem Boden

(die Mächtigkeit richtet sich nach der angestrebten Nutzung; s. Pkt. 3) erfolgen. Die gutachterliche Begleitung der Umlagerungsarbeiten ist erforderlich.

5. In Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten. An die Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK-Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.

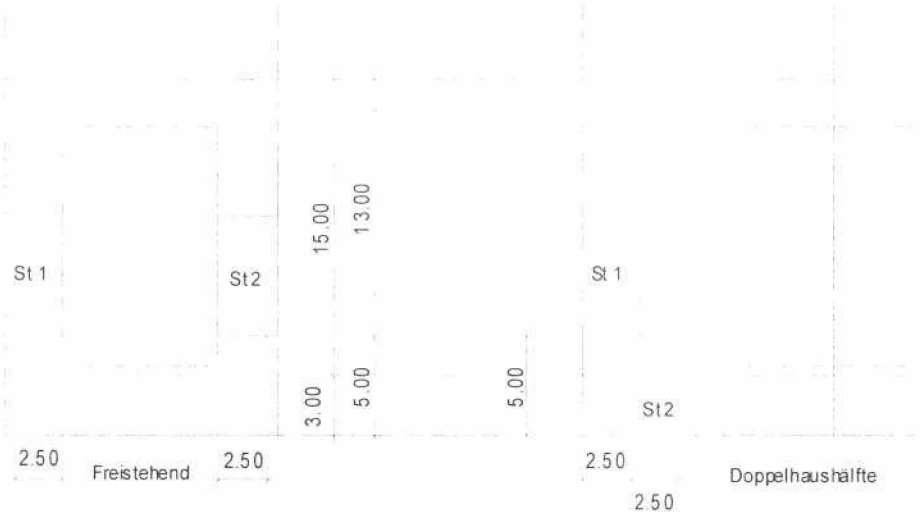
6. Wegen der erforderlichen Sanierung im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) und der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist es notwendig, der Unteren Bodenschutzbehörde alle Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung zur Stellungnahme vorzulegen.

Baesweiler; den

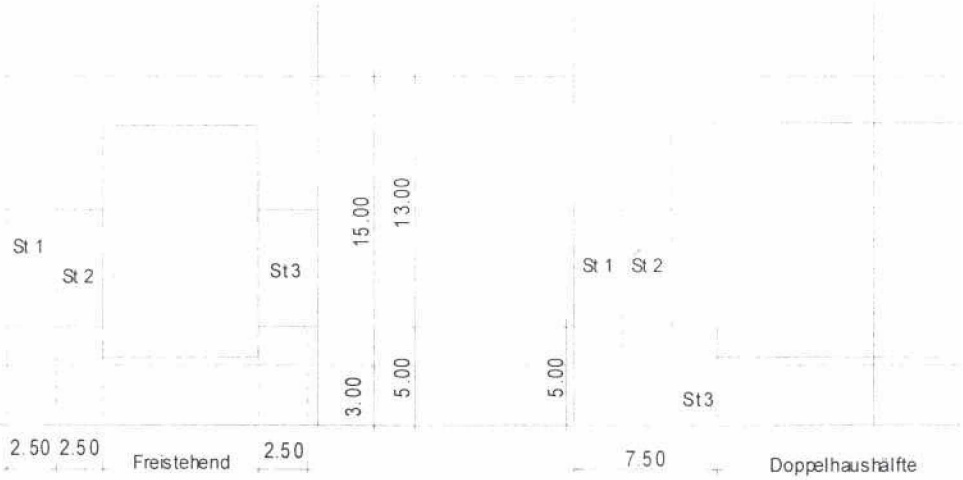
ANHANG

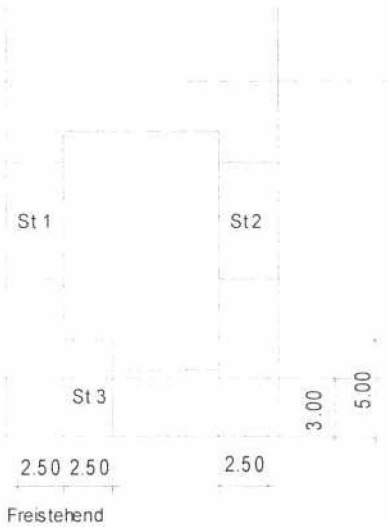
Zu Pkt. 4 Stellplätze, Carports und Garagen

1. Einfamilienhaus



2. Zweifamilienhaus





ARTENLISTE 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

ARTENLISTE 2: Nicht giftige Strauchgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica(Heckenpflanze)	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm

ARTENLISTE 3: Strauchgehölze für Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica(Heckenpflanze)	Rotbuche
Taxus baccata	Eibe (nicht im Spielplatzbereich verwenden)

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm

ARTENLISTE 4: Strauchgehölze zur Verwendung am Lärmschutzwall

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher / Heister, mind. 2xv., mind. 100-150 cm

ARTENLISTE 5: Artenzusammensetzung für externe Ausgleichsfläche

Aufforstung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Fagus selvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10 - 12 cm oder entsprechende Forstware

Die Bäume sind im Verband 3 x 3 m zu pflanzen.

Waldmantel:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Folgende Arten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Diese Arten können auch gepflanzt werden. Sie sind aber mehr oder weniger giftig (!) und daher nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

Euonymus europaeus !	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium !	Stechpalme
Rhamnus frangula !	Faulbaum
Viburnum opulus !	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana !	Wolliger Schneeball

Qualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80 - 100 cm oder entsprechende Forstware

Die Gehölze sind im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Es sind 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen.