STADT BAESWEILER
BEBAUUNGSPLAN NR. 82, 6. ÄNDERUNG - AM BERGPARK -

Textliche Festsetzungen

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_3, WA_4 und WA_5) 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.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maß der baulichen Nutzung WA_4 - Gebieten:

2.1.1 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.

2.1.2 Für den Bereich WA_4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WA_4 festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung WA_5 - Gebieten:

2.2.1 Für den Bereich WA_5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung WA_3 - Gebieten:

2.3.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 180 qm je Doppelhausgrundstück nicht unterschreiten.

2.3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

2.3.3 Für den Bereich WA_3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA_4 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA_4 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 Je Wohneinheit im WA_4 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.

Bei den barrierefreien Seniorenbungalows WA_3 ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten.

4.2 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 3,0 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,0 m eingehalten werden.

4.3 Stellplätze und Carports sind auch im dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem 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.

4.4 Im Bereich des WA_5 sind Stellplätze und Carports auch im dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer untergeordneten Müllbehälterschränken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 und 4.4 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_3, WA_4 und WA_5 werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

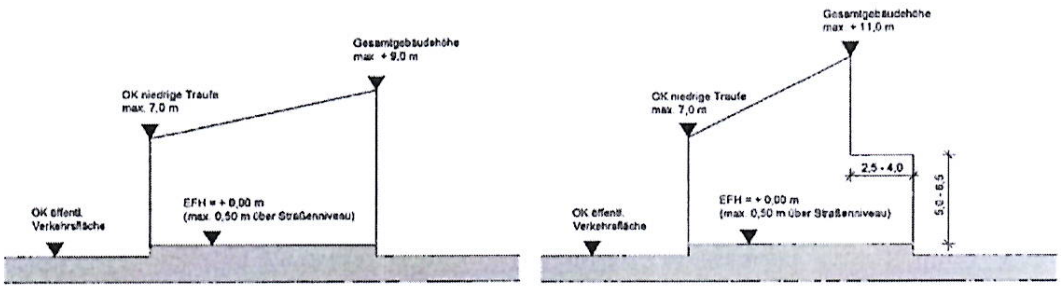
$WA_{4/5}$	Traufhöhe:	max. 7,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 11,0 m
WA_3	Traufhöhe:	max. 4,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 9,0 m

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

Regelungen für Gebäude mit Pultdächern innerhalb des WA_4 und WA_5:

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 5,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildung bei Pultdächern:



B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

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 mindestens 10° für Pultdächer vorgeschrieben.

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

1.4 Bei Anbauten an bestehende Nachbargebäude sind 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. Fassaden

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA_3 sind die Fassadenflächen in rot, rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen auszuführen.

3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.

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

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen in WA_3, WA_4 und WA_5 - Gebieten

Vorgärten bzw. der Straßenseite zugewandte Seiten dürfen nur bis zu 1,0 m hohe Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht in Beton oder Massivbauweise errichtet werden. Die zulässige Höhe beträgt 1,80 m.

C Festsetzungen des Umweltberichtes
gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 sowie § 9 (1a)

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82, 6. Änderung geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Die Pflanzenlisten

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

D Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

E Kennzeichnung

Teile des Plangebiets werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen 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.

F Hinweise

1. Bodendenkmäler

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.

2. Bodenschutz / Altlasten

2.1 Der Seniorenwohnpark am Herzogenrather Weg in 52499 Baesweiler wurde auf einer verfüllten Tongrube errichtet. Das Verfüllmaterial der Tongrube war teilweise mit PAK belastet. Beim Umweltamt der StädteRegion Aachen liegen Gutachten zu den Bodenverhält-nissen der ehemaligen Tongrube vor. Durch unsachgemäße Bodenumlagerungen während der Errichtung des Seniorenparks wurde Material der ehemaligen Tongrube auf bisher unbelasteten Flächen umgelagert. Zu den unsachgemäßen Bodenumlagerungen liegen Gutachten beim Umweltamt der Städteregion Aachen vor.

Von den unsachgemäßen Bodenumlagerungen ist auch ein Teilbereich der 6. Änderung des Bebauungsplangebietes betroffen.

2.2 Alle Baumaßnahmen im Bereich der 6. Änderung, die mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, sind der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und zur Stellungnahme vorzulegen.

2.3 Die Erdarbeiten im Bereich der 6. Änderung sind gutachterlich zu begleiten.

2.4 Eine gezielte Versickerung im Bereich belasteter Auffüllungen ist nicht zulässig.

2.5 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.

- Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand-Störung),
- Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlich tragfähiger Schichten,
- Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

3. 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.

4. 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.

5. Baugrund

Aus ingenieursgeologischer Sicht sind die Baugrundeigenschaften, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. Allgemeiner Gewässerschutz

- Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen 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 Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasser-rechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Rechtsgrundlagen:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

GEMEINDEORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966)

BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162)