TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.98

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 nicht zulässig.

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

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 Wintergarten bis zu 1,00m ausnahmsweise 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 auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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 mit max. 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 Fristhöhe der Gebäude wird mit max. 10,5m 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 Stellplätze bzw. Carports 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.

7. Stellplätze, Garagen und Carports

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO)

7.1 Je Wohneinheit sind mindestens 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 überschreiten.

7.3 Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer festgesetzter Baugrenzen zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück

(ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von max. 5,5m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,5m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.
7.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 1m einhalten.

8. Stellplätze, Zufahrten und Hauszuwegungen
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB; Landeswassergesetz NW; §1 Landeswasserschutzgesetz)
Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen- und Carports und Hauszuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine)

9. Grünflächen in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 15; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.1 Auf den als Grünfläche festgesetzten Flächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1m breite geschlossene Gehölzbestände in Form von Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
9.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 8 standortgerechte und bodenständige, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20 – 25 cm anzupflanzen.
Die Baumbeete müssen mindestens 2m x 3m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechen nachzupflanzen.

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. Einfriedung
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.

III. FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAGS

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 geregelt, der Bestandteil der Begründung ist.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Verrechnung des dann noch verbleibenden ökologischen Defizites über das Ökokonto „Tagesanlage Adolf" der EBV GmbH sind spätestens nach Abschluss der Erschließungsanlagen durchzuführen.

IV. HINWEISE

1. Denkmalpflege
Im Bereich der im Bauungsplan nachrichtlich dargestellten Römerstraßen „via belgica" ist im Vorfeld der geplanten Erdeingriffe für die Baumaßnahmen eine baubegleitende Dokumentation der Befundsituation durch eine entsprechende Fachfirma unter Zugrundelegung einer Grabungserlaubnis nach §13 DSchG NW durchzuführen.

2. Umgang mit Bodendenkmälern
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Beschaffenheit) 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

5. Artenschutz
Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag lässt eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der

Fledermäuse erkennen. Diesbezüglich ist vor der Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere durch einen Fachmann bzw. Fachbüro durchzuführen.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der Planbereich befindet sich außerdem in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind.

7. 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.

V. 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

