TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

Hauptstraße/Bahnstraße

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
4. Spielhallen, Casinos, Glücksspielangebote gemäß § 284 StGB und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte,
5. Bordelle sowie bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution,
6. Swinger-Clubs,
7. Sex-Shops,
8. Sexkinos,
9. Peep-Shows und Sexdarbietungen aller Art.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgeführten, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe).

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der höchste Punkt der Attika.

2.2 Eingangshöhe

Die Eingangshöhe des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Gebäude

anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrecht (GF1 und GF2), gemessen an dem jeweiligen Eingang, liegen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Bauteile allgemein zulässig.

2.4 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)

Werden Zufahrten, Zuwegungen; Fußwege oder Stellplätze mit mindestens 50% Versickerungsgrad angelegt, so können diese ausnahmsweise – (reduziert) - mit der Hälfte ihrer angelegten Fläche auf die GRZ angerechnet werden.

3 STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit **St** und **Ne** festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Tiefgaragen

Innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind Tiefgaragen, ihre Zufahrten und die zugehörigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit unterirdischen Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes grundsätzlich zulässig.

4 NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In der mit **Ne 1** festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Kleintierhaltung sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wärme dienen.

In der mit **Ne 2** festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb von Gebäuden sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Schotterrrasen) herzustellen.

6 FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit **G1** bezeichneten Flächen ist zwischen den mit a und b bezeichneten Linien ein durchgängiges Gehrecht mit mindestens 1,5 m Breite zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der mit **G2** bezeichneten Flächen ist zwischen den mit c und d bezeichneten Linien ein durchgängiges Gehrecht mit mindestens 2,0 m Breite zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit **GF1** bezeichneten Flächen sind durchgängig mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit **GF2** bezeichneten Flächen sind durchgängig mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereich IV

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an das gesamte bewertete Schalldämm-Maße (R´w,ges) gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Formel 6 (R´w,ges = La – KRaumart) der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erreicht werden.
Dabei sind:

erf. $R'_{w,ges}$ = erforderliches Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume
$K_{Raumart}$ = Raumartspezifische Anforderung
L_a = Außenlärmpegel

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume und	Büroräume und Ähnliches

	Unterrichtsräume	
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
Mindestanforderung*	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB**
IV	**66 bis 70**

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen an den straßenseitigen Fassaden des Mischgebietes im Erdgeschoss entlang der Bahnstraße und im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss entlang der Hauptstraße sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn es zu dem jeweiligen Aufenthaltsraum zu Lüftungszwecken nicht mindestens ein notwendiges Fenster an einer „leisen“ Fassade gibt.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Bahnstraße im Erdgeschoss und entlang der Hauptstraße im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 1800 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

7.3 Regenrinnen

Die Fahrbahn querende Regenrinnen sind zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschmindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw. Ausfahrt.
Toranlagen haben dem Stand der Lärmminderungstechnik zu entsprechen.

7.4 Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 7.1 bis 7.3 zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

8.2 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 50 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm zuzüglich 8 cm Drainschicht zu erhöhen.

8.3 Fassadenbegrünung

Innerhalb des Mischgebietes sind mind. 250 m² Fassadenfläche zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt mindestens 8 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste Bäume in Kapitel III).

9 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Dachform

Es sind für die Hauptbaukörper als Dachform nur Flachdächer und flach geneignete Dächer bis 15 Grad Neigung zulässig.

9.2 Technische Aufbauten

Die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge, darf insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

9.3 Fassadenmaterialien

Als Fassadenmaterialien sind Glas, Putz, Ziegel/Klinkerriemchen zulässig. In untergeordnetem Maße sind weitere Materialien zulässig.

9.4 Gärten und Vorgärten

Innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% (Mischgebiet) und mindestens 40% (Allgemeines Wohngebiet) wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Laubhecken sowie eine Kombination von Laubhecken und Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (s. Pflanzliste Laubhecken in Kapitel III). Bei einer Kombination von Laubhecken und Stabgitterzäunen sind die Stabgitterzäune an den Seiten der Hecken anzulegen, die von den mit Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen, abgewandt sind.

9.6 Nebenanlagen

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind einzuhausen und/oder mit einer Laubhecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzugrünen (s. Pflanzliste Laubhecken in Kapitel III).

II. HINWEISE

1 STELLPLÄTZE

Für Wohnungen mit 30 bis 65 m² beheizbarer Wohnfläche sind 0,5 Stellplätze, für Wohnungen mit 65 bis 95 m² beheizbarer Wohnfläche sind 1,0 Stellplätze und für Wohnungen mit >95 m² beheizbarer Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Je Nutzungseinheit ist mindestens 1 Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Bei gewerblichen Nutzungen bzw. öffentlichen Gebäuden ist je nach Lage und Nutzung eine individuelle Prüfung und gegebenenfalls höhere Festlegung von Fahrradabstellplätzen erforderlich.

2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht empfehlen. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in den Regenwasserkanal zu entwässern.

3 ALLGEMEINER GEWÄSSERSCHUTZ

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Es dürfen keine dauerhaften Hausdrainagen 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 wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.

4 KAMPFMITTEL

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beteiligen.

5 DENKMALSCHUTZ

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, 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.

6 BERGBAU

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Graf Moltke Reststück“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aldenhoven 6“ und „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“.
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Graf Moltke Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Aldenhoven 6“ und „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH.

7 AUSWIRKUNGEN DURCH BERGBAU

Der Planbereich befindet sich 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.

Im Umfeld des Planbereiches sind zahlreiche Unstetigkeitszonen eingezeichnet. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Eine Unstetigkeit verläuft innerhalb des Planbereiches im Süden von Westen nach Osten. Es wird empfohlen, sich an die EBV GmbH zu wenden.

Die Fläche liegt außerdem im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist 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.

8 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 Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

9 SICHTDREIECKE

Entlang der Bahnstraße (K8) sind im Bereich von neuen (Zufahrts-) Einmündungen (hier Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage) die Sichtdreiecke nachzuweisen und dauerhaft von sichteinschränkender Bebauung, Einfriedungen, hohem Bewuchs und parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

10 DIN-NORMEN EINSEHBARKEIT

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, während der Dienststunden eingesehen werden.

III. PFLANZLISTEN

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Listen sind nicht abschließend.

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre “Elsrijk”
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides “Cleveland”
Säulenhainbuche	Carpinus betulus “Fastigiata”
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica “Summit”
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurt“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Örebro“
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Laubhecken:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crateagus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)
vom 21.07.2018, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Planungssicherstellungsgesetz (**PlanSiG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;