Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 106 – „Baesweiler Südwest I“ 1. Änderung
Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4, 6 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA 1 - WA 9

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) sind gemäß § 1 (4, 5) BauNVO die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 3 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 4 Tankstellen.

1.1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1 und 6 dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.2 Mischgebiet MI mit den Teilbereichen MI 1.1 - MI 1.3

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) sind gemäß § 1 (4, 5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 1 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 2 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 3 Tankstellen.

1.2.2 Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) die nachfolgenden Arten von baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig:
- Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Baesweiler Liste (s. unter Punkt D)
- Nr. 5 Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen, Betriebe mit Darstellung sexueller Handlungen und Sexkinos,
- Nr. 6 Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Nr. 7 Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Nr. 8 Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Nr. 9 Waschanlagen.

1.2.3 Innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

2.1.1 Der Fertigfußboden der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.1.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 6,5 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 11,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2.1.4 Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern bei zwei Vollgeschossen wird mit max. 7,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 10,0 m festgesetzt.

2.1.5 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Attikahöhe bei zweigeschossigen Gebäuden (s. 2.1.4) mit einem mindestens an einer Gebäudeaußenwand zurückversetzten Geschoss um maximal 3,0 m überschritten werden.

2.1.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und 4.1 dürfen Garagen und Gebäude zu Abstellzwecken ausnahmsweise abweichend zu der festgesetzten Geschossigkeit mit geringerer Höhe, jedoch größer 3,00 m, errichtet werden.

2.2 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) darf gemäß § 19 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

Werden Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze mit mindestens 50% Versickerungsgrad angelegt, so können diese ausnahmsweise mit der Hälfte ihrer angelegten Fläche auf die GRZ angerechnet werden.

2.3 Technische Aufbauten

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 9) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.
Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2.2, 7 und 8 sowie des Mischgebietes Teilbereich MI 1.1 sind Hausgruppen nur bis zu einer Länge von maximal 30 m zulässig.

3.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und 4.1 sowie des Mischgebietes Teilbereich MI 1.2 und 1.3 ist zum Schutz der Außenwohnbereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine durchgehend geschlossene Bebauung in der festgesetzten Geschossigkeit zu errichten.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassen und Abgrabungen ist in einer Tiefe bis zu maximal 3,0 m zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf bei Einzelhausbebauung 350 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO):

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.
Ausnahmsweise kann die Stellplatzanzahl auf mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit reduziert werden, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1 und 6 die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1, 2, 3.2, 4.2, 5 und 7 - 9 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1 und 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit Ga festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St und TGa festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

5.5 In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Ausnahmsweise können in den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) Stellplätze bis zu einer Breite von maximal 2,5 m zugelassen werden.

Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

6.1 In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind außer Pergolen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 cbm nicht überschreiten.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R`w, res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume [1]) u.ä.
		erforderlich R'w,res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und WA 4.1 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereich MI 1.2 und 1.3 sind für Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen.
Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass nach DIN 4109 die maßgeblichen Werte von 60 dB(A) tags (von 6 bis 22Uhr) und 50 dB(A) nachts (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten werden.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bestehende Bäume und Baumhecke

Die bestehenden Solitärbäume westlich sowie die bestehende Baumhecke östlich der Aachener Straße sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust einzelner Bäume ist als Ersatz jeweils die gleiche Art zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Straßenbäume

Innerhalb der mit **A, B** und **C** bezeichneten Verkehrsflächen sind mindestens 30 Solitärbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit **A** bezeichneten Verkehrsflächen sind maximal 2 Baumarten der Pflanzliste 2 unter Punkt E zu verwenden.

Innerhalb der mit **B** und **C** bezeichneten Verkehrsflächen ist eine Baumart der Pflanzliste 1 unter Punkt E zu verwenden.

Die Baumbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

8.3 Anpflanzungen Kompensationsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche" sind auf einer Fläche von mindestens 10.653 m² freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Hecken sind in einem stufigen Aufbau zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche" sind jeweils mittig insgesamt 48 Einzelbäume der Pflanzliste 3 unter Punkt E zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Anpflanzungen Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich sind mindestens 6 Solitärbäume der Pflanzliste 3 unter Punkt E zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

1. Fassaden / Außenwände:

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.

2. Dächer:

2.1 Dachformen

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

Garagen, eingeschossige Terrassenüberdachungen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen auch mit flach geneigtem Dach errichtet werden.

2.2 Drempel

Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses, bei dreigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.

2.3 Angleichung Gebäude

Aneinandergrenzende Gebäude sind erschließungsseitig in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2.4 Dachaufbauten

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden.

Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Die maximale Höhe von Flachdachgauben wird mit 3,20 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue Materialien entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL K5 Classic zulässig:

- Schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- Schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).

Die gesamten Dachflächen eines Gebäudes oder von aneinandergrenzenden Gebäuden sind in derselben Farbe auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4. Einfriedungen:

4.1 Die mit ///// gekennzeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden. Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,00 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.

4.2 Die mit IIIII gekennzeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m eingefriedet werden.
Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,60 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.

4.3 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

4.4 Entlang der mit ///\\\///\\\///\\\ gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Natursteinmauer mit einer Höhe von mindestens 0,50 m und maximal 1,20 m zu errichten.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Umweltbericht)

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 sowie § 9 (1a).

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 106 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

D) Hinweise

1. Denkmalpflege

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. Kampfmittel

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse T.
Die DIN 4149 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.

4. Bergbau

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl - Alexander I", über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rothe

Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven II" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Zukunft". Darüber hinaus wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" überdeckt.
Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl - Alexander I" ist die EBV GmbH. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und Aldenhoven II" ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" ist die EBV GmbH.

5. Grundwasser

Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau
Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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.

Teile des Plangebietes sind aufgrund der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (s. Punkt 7). 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.

Thermische Nutzung
Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Boden

Humose Böden
In der mit X X X gekennzeichneten Fläche sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu berücksichtigen.

Sandgewandstörung
Im Plangebiet befindet sich eine Sandgewandstörung.
Aktive Störungen mit größeren Bewegungen sind nicht wahrscheinlich. Die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes ist nach gutachterlicher Aussage (Baugrunduntersuchungen zum Verlauf einer geologischen Störung, Geotechnisches

Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, 29.01.2013) hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen" gegeben.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, welcher im Plangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten. Die Anweisungen der DIN 18915 sind zu beachten.

Baugrunduntersuchung
Innerhalb des Plangebietes ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente eine entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

7. **Artenschutz:**
Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

8. **Baumschutz:**
Die zum Erhalt festgesetzten Solitärbäume und die Baumhecke entlang der Aachener Straße sind bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu schützen.

9. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt über ein Mischsystem.

10. **Schmutzwasserbeseitigung:**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

11. **Allgemeiner Gewässerschutz:**

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).

12. **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.

F) Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

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

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer pseudoplatnaus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

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

Pflanzliste 3

Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Esche	Faxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm 3xv., m.Db., StU 16-18

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

Pflanzliste 4

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm
Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;