TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 107

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den nach §4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. §1 (6) BauNVO folgende nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters nicht zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe sowie

Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB; §23 BauNVO)

2.1 Baugrenzen: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,5m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,0m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

3.1 Für die WA-Gebiete wird die offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des WA_1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

3.2 Abweichend von der zwingenden zweigeschossigen Bauweise können innerhalb der Baugrenzen rückwärtige nicht straßenraumwirksame Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zugelassen werden.

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 im WA_1 wird je Wohngebäude auf zwei 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 Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

5.2 Die Firsthöhe 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 offene Pergolen und Stellplätzen 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 Im WA_1 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
7.2 Stellplätze und Garagen/Carports sind allgemein in den überbaubaren Flächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Baugrenze rückwärtig max. um 1m überschreiten.
7.3 Stellplätze sind senkrecht zur Erschließungsanlage auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer festgesetzter Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,5m Breite bei Einfamilienhäusern und 8,25m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

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

9. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9.1 Die öffentliche Grünfläche dient als Straßenbegleitgrün und ist als Rasenfläche oder mit niedrigem Strauchwerk (Bodendecker) anzulegen.

10. Nutzungsregelung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10.1 Entlang der Planstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche drei Bäume, im Bereich der Wendeanlage sind zwei Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume ist der Ausbauplanung zu entnehmen.
10.2 Pro privatem Grundstück ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf privaten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 400 m^2 und mehr (WA_1) sind insgesamt zwei Bäume, auf dem Grundstück für das Mehrfamilienhaus (WA_2) sind insgesamt drei Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können Obstbäume der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.
10.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind drei Gehölze pro laufenden Meter zu pflanzen.
10.4 Pro privatem Grundstück ist eine Gehölzgruppe mit insgesamt fünf standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH BAUO NRW

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §86 BauO NRW)

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 Metalleindeckungen sowie für Terrassenüberdachungen auch Glaseindeckungen oder andere transparente Dacheindeckungen im rückwärtigen, nicht straßenraumwirksamen Bereich, 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 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 (ohne Dachüberstand) – bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich – nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens zwei 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 (ohne Dachüberstand) zulässig. Der Nebengiebel darf dann mit seinem First die Höhe von 6,5m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge (ohne Dachüberstand) auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich.

1.6 Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m² Grundfläche und Garagen sowie bei nicht straßenraumwirksamen rückwärtigen Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Flachdächer zulässig.

1.7 Aneinandergrenzende Gebäude sind zur Straßenseite in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2. Einfriedungen

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 zu einer Höhe von 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 geschlossene Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,5m realisiert werden.

2.3 Einfriedungen mit geschlossenen Sichtschutzelementen wie 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 begrünt zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen zum Haus.

III. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Laubbäume (Vorschlagsliste):
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., m.Db., StU 14-16
Feldahorn (Acer campestre); Kugel-Feldahorn (Acer campestre „Nanum"); Schmale Säulenhainbuche (Carpinus betulus „Frans Fontaine"); Kugelesche (Fraxinus excelsior „Nana"); Zierapfel (Malus sylvestris in Sorten); Blutpflaume (Prunus cerasifera in Sorten); Zierkirsche (Prunus sargentii „Rancho"); Vogelbeere (Sorbus aucuparia); Essbare Vogelbeere (Sorbus aucuparia „Edulis"); Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers")

Pflanzliste 2 Obstbäume (Vorschlagsliste):
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv., m.Db., StU 12-14
Apfelhochstämme (Boskop, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Seidenhemdchen, Eiserapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Rote Sternrenette); Birnenhochstämme (Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Claps Liebling, Münsterbirne, Gellerts Butterbirne); Pflaumen- Mirabellenhochstämme (Deutsche Hauszwetsche, große grüne Reneclode, Nancy Mirabelle), Kirschhochstämme (Schattenmorelle, große schwarze Knorpelkirsche (süß), Gelbe Knorpelkirsche)

Pflanzliste 3 Heckenpflanzen (Vorschlagsliste):
Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2 x verpfl., mit Ballen, Höhe: 100-150 cm / bzw. im 7,5 l Container, Höhe: 100-150 cm
Hainbuche (Carpinus betulus); Weißdorn (Crataegus monogyna); Rotbuche (Fagus sylvatica); Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzliste 4 Heckenpflanzen (Vorschlagsliste):
Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., mit Ballen, Höhe: 100-150 cm / bzw. im 7,5 l Container, Höhe: 100-150 cm
Feldahorn (Acer campestre); Hainbuche (Carpinus betulus); Kornelkirsche (Cornus mas); Roter Hartriegel (Cornus sanguinea); Haselnuss (Corylus avellana); Weißdorn (Crataegus monogyna); Liguster (Ligustrum vulgare); Schlehe (Prunus spinosa); Hunds-Rose (Rosa canina); Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Eberesche (Sorbus aucparia); Schneeball (Viburnum opulus)

IV. HINWEISE

1. Keller
Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (DIN 1045 „weiße Wanne") empfohlen.

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 Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 / T. 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

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt bzw. die Polizei zu verständigen.

5. Artenschutz

Zu lokalen Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen keine Hinweise vor. Es ist zu berücksichtigen, dass Bäume und Sträucher nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) gerodet werden dürfen.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand Oktober 2012 aus den Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – 61.42.43 -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 Grundwasserabsenkungen 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.

7. Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus

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.

8. Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstück 287, Größe ca. 16.506 m², davon ca. 8.000 m² wird diesem Bebauungsplan zugeordnet und über den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert. Die Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9. Private Grundstücksentwässerung

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 wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
Zur Senkung des Grundwasserverbrauches und Schonung der Grundwasserreserven wird auf die Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) hingewiesen. Bei einem Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage kann bei der Ermittlung der Niederschlagswassergebühr, in Abhängigkeit des Auffangbehältervolumens, von einer Vollberechnung der befestigten Fläche abgesehen werden.

10. DIN-Normen Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Marlastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Baesweiler vom 22.11.1996, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.11.2018 (in Kraft ab 01.01.2019)

