STADT BAESWEILER- BEBAUUNGSPLAN NR. 108 - RÖMERWEG II - STADTTEIL SETTERICH

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)

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

1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 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 sind gem. § 1 (6) i.V.m. (9) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Bordelle und bordellartige Betriebe.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die mittlere OK Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

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 mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,5 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 mit maximal 9,0 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 wird mit max. 7,0 m festgesetzt.

2.2 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf gemäß § 19 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

2.3 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten und Anlagen dürfen die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Ausnahmsweise dürfen technische Aufbauten und Anlagen die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.
Technische Aufbauten und Anlagen sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen darf insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

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

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 und Garagen (§ 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.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind Stellplätze senkrecht zur Verkehrsfläche bis zu einer Breite von maximal 2,75 m zulässig.

Insgesamt darf durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,50 m

Breite bei Einfamilienhäusern und 8,25 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen 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 gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 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. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Bestehender Solitärbaum (Hainbuche)
Der bestehende Solitärbaum ist dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust des Baumes ist als Ersatz die gleiche Art zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Anpflanzen von Schnitthecken
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 1 unter Punkt D zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze pro laufenden Meter zu pflanzen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen
Pro Grundstück sind 2 Laubbäume der Pflanzliste 2 unter Punkt D zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ können Obstbäume der Pflanzliste 3 gepflanzt werden.

7.4 Anpflanzen von Gehölzen
Pro Grundstück ist eine Gebüschgruppe mit insgesamt 5 standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt D zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes umzusetzen.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 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:

1.1 Dachformen

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

1.2 Angleichung Gebäude

Aneinandergrenzende Gebäude sind erschließungsseitig in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung identisch auszubilden.

1.3 Dachaufbauten

Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss darf die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) 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, Quergiebel und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit max. 4,00 m über dem 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 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

4.3 In den von den Erschließungsseiten abgewandten Freibereichen sind 2,00 m hohe massive Zaunelemente oder Mauern zur Abgrenzung der privaten Freibereiche (Terrassen) zulässig. Diese dürfen eine Länge von maximal 20 % der gesamten Grenzlänge nicht überschreiten.

5. Aufschüttungen:

Das Gelände ist in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze über die jeweilige Grundstücksbreite auf das Straßenniveau der Erschließungsstraße (Bezugshöhe), gemessen an den mit + gekennzeichneten Punkten im BP, höhenmäßig anzuheben bzw. anzupassen.

Eine Auffüllung zur Bezugshöhe (s. Punkt 2.1) ist - jedoch ausschließlich im Bereich der überbaubaren Fläche - mit Anpassung an den jeweiligen Nachbarn und dessen Zustimmung, ebenfalls zulässig.

C) 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 S.
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 „Graf Moltke Reststück" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Richard" und „Aldenhoven 6".
Darüber hinaus wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" überdeckt.

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.

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" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

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
Den jeweiligen Bauherren wird im Hinblick auf Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente empfohlen, eine entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen.

7. Artenschutz:

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

8. Baumschutz:

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist 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. 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.

11. Allgemeiner Gewässerschutz:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen missen 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 Erdbebenbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

D) Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:
Heckenpflanze, 2 x verpfl., mit Ballen, Höhe: 100-150 cm /
bzw. im 7,5 l Container, Höhe: 100-150 cm

Pflanzliste 2

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"

Pflanzqualität:
Hochstamm 3xv., m.Db., StU 14-16

Pflanzliste 3

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

Pflanzqualität:
Hochstamm 3xv., m.Db., StU 12-14

Pflanzliste 4

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

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., mit Ballen, Höhe: 100-150 cm /
bzw. im 7,5 l Container, Höhe: 100-150 cm

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

