Stadt Baesweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF NR. 111 – Parkstraße II –

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan - Entwurf Nr. 111 – „Parkstraße II“ Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereiche WA 1 - WA 4)

1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) 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 - 4) sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt ist das Normalhöhennull (NHN). Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN).

2.1.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse (OKFF) der Gebäude muss mindestens 0,15 m und maximal 0,50 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt liegen.

2.1.2 Die Traufhöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird mit maximal 6,5 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.
Die Mindesttraufhöhe wird mit 5,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.

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

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit geneigten Dächern wird mit maximal 11,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2.1.4 Die Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdächern wird mit maximal 7,0 m über dem nächstgelegenen, zeichnerisch hinweislich dargestellten Referenzpunkt festgesetzt.

2.1.5 Ausnahmsweise kann die unter 2.1.4. festgesetzte maximale Attikahöhe mit einem mindestens an einer Gebäudeaußenwand um mindestens 1 m zurückversetzten Geschoss um maximal 3,0 m überschritten werden.

2.1.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die Oberkanten von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die angrenzende vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche um maximal 0,30 m überschreiten.

2.2 Technische Aufbauten

2.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die jeweilige faktische First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Abweichend von Satz 1 dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen ausnahmsweise 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.

2.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.

Ausgenommen von der unter Satz 1 genannten Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

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

Überschreitung der Baugrenzen
Das Überschreiten der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen 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. Bei Hausgruppen darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 240 qm nicht unterschreiten.

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

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St / Ga“ festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 können Stellplätze in den mit ///// bezeichneten Bereichen bei Doppelhäusern ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 und WA 3 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5.4 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind nur Fahrradabstellanlagen, Einrichtungen für Müllbehälter und Pergolen zulässig. Alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind 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 in ihrer Summe von insgesamt maximal 40 cbm nicht überschreiten.

6.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

7. Wohnraumförderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2.2 und 2.4 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

8. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind – Denkmalschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen in Satz 1 zugelassen werden, sofern im Rahmen der baurechtlichen Verfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW vorhanden sind.

9. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzstandorte
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte ausnahmsweise bis zu 2 m in der Örtlichkeit abweichen.

10. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

10.1 Retentionsmulde 1
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 1" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 375 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 1.250 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Retentionsmulde 2
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 2" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 115 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 385 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Retentionsmulde 3
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 3" ist eine Retentionsmulde mit einem Volumen von mindestens 75 m³ und einer Sohlfläche von mindestens 250 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20)

11.1 Stellplatzflächen, Zufahrten und private Wege
Private Stellplätze und deren Zufahrten, Zufahrten zu Garagen und Carports sowie private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Fugenpflaster etc.) herzustellen.

11.2 Bäume Parkanlage
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage 1" und „Parkanlage 2" sind insgesamt 17 lebensraumtypische Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).

11.3 Strauchgehölze Parkanlage
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage 1" und „Parkanlage 2" sind mindestens 10 % der Flächen mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen, Heister, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 250 - 300 cm, in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).
Bei der Bepflanzung sind jeweils Gruppen aus 3 - 5 Exemplaren einer Art zu bilden. Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

11.4 Ortsrandeingrünung
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum (1 bis 3)" sind mindestens

50 % der Flächen mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen, Heister, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 100 – 150 cm, in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form von Gehölzstreifen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 2 in Kapitel E).
Bei der Bepflanzung sind jeweils Gruppen aus 3 - 5 Exemplaren einer Art zu bilden.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum (1 bis 3)" sind zudem mindestens 30 lebensraumtypische Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum (1 bis 3)" sind die Retentionsmulden mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R´w,ges) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen der Lärmpegelbereiche 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 Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
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**
II	**56 bis 60**
III	**61 bis 65**

12.2 Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 9.1 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.

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

13.1 Erhalt bestehende Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Baumreihe“ ist die bestehende Baumreihe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch einen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 1 in Kapitel E).

13.2 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 19 Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft Artenliste 3 in Kapitel E).

Die Pflanzbeete im Straßenraum sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Dachbegrünung

Dachgauben bis 35° Dachneigung und Dächer von Nebenanlagen (Geräteschuppen, Gartenhäuser etc.) sowie Carports und Garagen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

1. Fassaden / Außenwände

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.
Als Material für die Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind Ziegel, Putz, Holz und Glas zulässig.
Die Fassaden/ Außenwände sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) und Beige (RAL Nr. 1001) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.
Dunklere Akzentuierungen bis zu 20% der Oberfläche sind jedoch zulässig.

2. Dächer

2.1 Dachformen

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

Garagen, eingeschossige Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie zulässige von der Straße abgewandte Dächer auf Anbauten (z. B. Wintergärten) dürfen auch mit flach geneigtem Dach bis maximal 20° errichtet werden.

2.2 Angleichung Gebäude

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

2.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

2.3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) darf 50 % der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.3.2 Die Ansichtsbreite von Zwerchgiebeln darf 33 % der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.

2.3.3 Die Traufhöhe der Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc.) wird mit maximal 2,6 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

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

2.3.5 Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc.) wird mit maximal 4,0 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Die maximale Höhe von Flachdachgauben wird mit 3,2 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckung

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 ///// bezeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m eingefriedet werden. Maschendraht- oder transparente Metall-Gitterzäune (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen) sind nur in Kombination mit den in Satz 1 festgesetzten Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Darüber hinaus dürfen die Maschendraht- oder transparente Zäune (ohne Sichtschutzstreifen) nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Laubhecke errichtet werden.

4.2 Die mit IIIII bezeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m eingefriedet werden. Maschendraht - oder transparente Zäune (z. B. Holzlattenzäune mit mind. 3 cm Lattenabstand, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen) sind nur in Kombination mit den in Satz 1 festgesetzten Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Darüber hinaus dürfen die Maschendraht- oder transparenten Metall-Gitterzäune nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Laubhecke errichtet werden.

4.3 Entlang aller sonstiger Grundstücksgrenzen sind transparente Zäune (z. B. Holzlattenzäune mit mind. 3 cm Lattenabstand, transparente Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen), Holzzäune und / oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

5. Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 - WA 4 sind die mit ///// bezeichneten Bereiche zu mindestens 50% des jeweiligen Bereiches zwischen vorderer Bauflucht und Grundstücksgrenze entlang der Straße wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Außer für Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten sind die Materialien Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Beton, Steine, Sand, Kies und Schotter nicht zulässig.

Einfassungen/ Umrandungen von Pflanzgefäßen und -beeten dürfen eine Höhe von maximal 0,4 m nicht überschreiten.

6. Stellplätze/ Fahrradabstellplätze

6.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück nachzuweisen sind.

Abweichend von Satz 1 wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.2 und WA 2.4 ausnahmsweise je Wohneinheit lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen ist, wenn innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes

WA 2.2 und WA 2.4 die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

6.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Fahrradabstellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

6.3 Sind zwei Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet, muss nur ein Stellplatz eigenständig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze).

6.4 Ausnahmsweise können 25 % der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze im Verhältnis 1 Stellplatz zu 4 Fahrradabstellplätzen durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

C) KENNZEICHNUNG

Baugrund/ geogenes Gas
Im Plangebiet können aufgrund der geologischen Verhältnisse im tieferen Untergrund geogene, natürlich entstandene Gasgemische, insbesondere Methangas, vorhanden sein. Bei Bohrarbeiten ist mit dem Austritt von geogenen Gasgemischen zu rechnen.

D) HINWEISE

1. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Hierbei ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16.03.2022 zu beachten.

2. 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.

3. Boden
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 von den jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente eine entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

Bodenkundliche Baubegleitung
Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden wird eine bodenkundliche Baubegleitung für alle Erdarbeiten notwendig. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Bodenschutz und Altlasten, schriftlich zu benennen. Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist ein Zwischenbericht und nach Abschluss der letzten Einzelbaumaßnahme ist der Abschlussbericht des Sachverständigen dem Umweltamt vorzulegen.

4. Bergbau

Bergwerksfelder
Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Richard" im Eigentum der RWE Power AG und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I", im Eigentum der EBV GmbH.

Baugrund/ Geogenes Gas
Die Flächen im Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem Gasaustritte in Bohrungen, insbesondere Methanausgasungen, bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann.
Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten.

5. Grundwasser

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 zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2018) 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. Hierdurch sind bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

7. Grubenwasseranstieg 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.

8. Artenschutz

Bauflächenräumung

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.

Reduzierung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist generell eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen wie z. B. die Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik gemindert werden. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist die Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil.

CEF-Maßnahmen Feldlerche (Externe Ausgleichsfläche)
Für den Verlust von 2 Rebhuhn-Revieren und den Verlust eines Feldlerchenreviers sind ca. 2 ha intensiv genutzte Ackerfläche zu extensivieren.
Die Extensivierung soll auf folgenden Flächen erfolgen:

- Flurstück 42, Flur 16, Gemarkung Brachelen, 4.369 qm,
- Flurstück 41, Flur 16, Gemarkung Brachelen, 9.194 qm,
- Flurstück 59, Flur 10, Gemarkung Siersdorf, 8.353 qm.

Auf den o.g. Flächen sind 1-jährige und 2-/ mehrjährige Brachestreifen (Breite 15 – 20 m) auf je ca. 50% der o. g. Flurstücke anzulegen. Es ist der dauerhafte Erhalt eines Nebeneinanders lückiger (1-jähriger) und dichter gewachsener und blütenreicher Vegetation (2- bzw. mehrjährig), z. B. durch jährliche Neueinsaat von 50% der Fläche nach flacher Bodenbearbeitung sicherzustellen. Die Lage der lückigeren und dichteren Teilbereiche kann innerhalb der Fläche wechseln. Die Einsaat soll mit „Göttinger Saatgutmischung" oder durch Selbstbegrünung erfolgen. Die Mischung ist durch einheimische Blühpflanzen zu ergänzen. Eine Mahd in der Vogelbrutzeit (April bis Mitte August) ist nicht zulässig.
Die Maßnahmenflächen müssen rechtzeitig vor Umsetzung der Planung im Frühjahr hergerichtet sein.

Monitoring CEF-Maßnahmen
Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, ist unter Einbeziehung der Landwirte ein 3-jähriges maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich.

9. Baumschutz

Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Baumreihe" als zum Erhalt festgesetzte bestehende Baumreihe ist während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und anzuwenden.

10. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Niederschlagswasser Dachflächen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2.2 und WA 3.1 muss das Niederschlagswasser der Dachflächen in den in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 1" befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 4.2, WA 3.2 und WA 4.4 muss das Niederschlagswasser der Dachflächen in den in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 2" befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 4.9, WA 3.5, WA 4.10 und WA 4.11b muss das Niederschlagswasser der Dachflächen in den in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Retention, Naturerfahrungsraum 3" befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Retentionszisternen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 4) ist je Grundstück eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 Liter/m² projizierte Dachfläche, jedoch mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5.000 Liter unterirdisch und geschlossen zu errichten.
Das in den Retentionszisternen gesammelte Niederschlagswasser ist mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu kombinieren.

Überflutungsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass sich östlich des Plangebietes ein potentiell abflusswirksames Außengebiet (landwirtschaftlich genutzte Flächen) befindet.

Zur Vermeidung einer Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind die unterhalb der OKFF EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) befindlichen Gebäudeöffnungen (einschließlich der Kellerlichtschächte) mit druckdichten Verschlüssen zu versehen. Die Nutzung von selbstschließenden Systemen wird empfohlen.
Es wird aus technischer Sicht empfohlen, Gebäudeöffnungen über der OKFF EG anzuordnen.

11. Haustechnik / Wärmepumpen
Bei der Aufstellung von Haustechnik, wie zum Beispiel Wärmepumpen etc. ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Summe von 40 dB(A) nachts jeweils eingehalten werden. Diesbezüglich ist der aktuelle Stand der Technik zu verwenden.

12. Schmutzwasserbeseitigung
Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

13. 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).

14. DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und RAL-Farbregister Einsehbarkeit
Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und das RAL-Farbregister können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

E) ARTENLISTEN

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl gebietsheimischer Bäume, Sträucher und Hecken, die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Listen sind nicht abschließend.

Artenliste 1 (beispielhaft)
Feldahorn Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn Acer platanoides „Cleveland"
Hainbuche Carpinus betulus
Baumhasel Corylus colurna
Traubenkirsche Prunus padus „Schloss Tiefurth"
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Winterlinde Tilia cordata
Sommerlinde Tilia platyphyllos "Örebro"
Silberlinde Tilia tomentosa „Brabant"
Vogelkirsche Prunus avium
Säulenulme Ulmus „Columnella"

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm oder
Heister, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Höhe 250-300 cm
Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

Artenliste 2 (beispielhaft)
Feldahorn Acer campestre
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Faulbaum Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
Hunds-Rose Rosa canina
Weinrose Rosa rubiginosa
Apfelrose Rosa rugosa
Silberweide Salix alba
Ohrweide Salix aurita
Grauweide Salix cinerea
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Schneeball Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 3 (beispielhaft)
Feldahorn Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn Acer platanoides „Cleveland"
Säulenhainbuche Carpinus betulus „Fastigiata"
Traubenkirsche Prunus padus „Schloss Tiefurth"
Traubeneiche Quercus petraea

Winterlinde in Sorten Tilia cordata “Rancho”
Stadtulme Ulmus hollandica “Lobel”

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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)
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. Juni 1995 (GV. NRW. S. 248) 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.