Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 114 - Hauptstraße / Im Bongert - Stadtteil Setterich

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nach § 7 (2) 5 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen, die gemäß § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind freie Berufe ausnahmsweise zulässig.

Regelungen gemäß § 1 (7) BauNVO:
Im Erdgeschoss sind als Nutzungsart nur Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind in den Erdgeschossen auch Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken öffentlich/privat" zulässig und darüber hinaus nicht zulässig.
Ausnahmsweise können einzelne notwendige Stellplätze zu bestehenden Nutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (15m hinter der der Straßenseite zugewandten Baugrenze/-linie) zugelassen werden.
Im ersten Obergeschoss sind das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung zulässig.
In den übrigen Geschossen ist nur Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- untergeordnete Nebenräume und Büros, wenn sie der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss dienen bzw. diesen zugeordnet sind.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Spielhallen, Casinos, Glücksspielangebote gem. § 284 StGB, und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte
- Bordelle
- bordellähnliche Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution
- Swinger-Clubs
- Sex-Shops
- Sexkinos
- Peep-Shows und Sexdarbietungen aller Art

2. Maß der baulichen Nutzung

Dachgeschoss

Geschossflächen im Dachgeschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses müssen im Bereich der Baulinie einen Meter hinter die Baulinie zurücktreten, sofern es sich nicht um geneigte Dachflächen handelt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

Bei der Einrichtung von Tiefgaragen darf im Einzelfall die Oberkante Erdgeschossfußboden über das Maß von 0,50 m hinausragen, wenn aufgrund der Topographie an einer anderen Stelle des Grundstückes das Maß von 0,50 m eingehalten wird.

4. Gestalterische Festsetzungen

Dachneigung

Die Dachneigung im Kerngebiet wird mit mindestens 23° und maximal 45° vorgeschrieben.

Abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von 0 - 5° zulässig. Abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung sind für das Kerngebiet MK/2 ab 10,0 m hinter den straßenbegleitenden Baugrenzen ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0 - 45° zulässig.

Im Bereich MK/1 sind ausnahmsweise auch Flachdächer über Gebäudeteilen zulässig, die eine Traufhöhe/Attikahöhe von mindestens 10,0 m überschreiten.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante der fertiggestellten Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Dachaufbauten

Gauben und sonstige Dachaufbauten sind nur in einer Ebene des Dachs zulässig. Die maximale Länge beträgt 10,0 m. Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m von der Gebäudekante einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen den Dachaufbauten eines Gebäudes beträgt 3,0 m. Die Traufkante darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70 Prozent mit kulturfähigem Substrat (mindestens 10 cm) abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke, soweit sie nicht im Sichtdreieck liegen, können bis zu einer Höhe von 0,60 m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind dauerhaft begrünte Spriegel-, Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind massive Einfriedungen, soweit sie nicht im Sichtdreieck liegen, nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,60 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Hinweise

A. Humose Böden

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, da unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht und teilweise humose Böden anstehen.

B. Erdbebenzone

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone Stadt Baesweiler, Gemarkung Setterich: 3 / S.
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.
Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."
Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.

C. Bodendenkmal

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.

D. Grundwasser/Steinkohle

Der Vorhabenbereich befindet 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. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

E. Grundwasser/Braunkohle

Ferner ist der Vorhabenbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000-1 -) 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 Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg 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.

F. Baugrund

Der Baugrund ist durch den jeweiligen Bauherren objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.

G. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung/Wasserrechtliche Erlaubnis

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist 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 bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen ist.

H. Kampfmittel

Eingriffe ins Erdreich sind mit großer Vorsicht durchzuführen.
Kampfmittelfunde und /oder Kampfmittelverdachtsmomente sind umgehend dem Ordnungsamt, der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen. In diesem Fall müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn die Baustelle vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wieder freigegeben wird.

Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

b) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

c) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)**, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

d) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung (SGV.NRW. 232)

e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein_Westfalen (GO NRW)** vom 14.07.1994 (GV. NW S.666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung