Stadt Baesweiler

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 115
– Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße –

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW gem. § 5a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW1a und MDW1b

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dörfliche Wohngebiete MDW2, MDW3 und MDW4

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl sowie Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nrn. 1 u. 4, Abs. 5 sowie §§ 18 u. 19 BauNVO

2.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lindenstraße MDW1a und MDW1b auf 0,8 und in den neu beplanten Bereichen MDW2 und MDW3 oberhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 festgesetzt. Im MDW4 gilt oberhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von 0,5.

Unterhalb der Geländeoberfläche wird die GRZ in den MDW3 und MDW4 auf 1,0 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den MDW durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen und Zuwegungen ist bis maximal 0,8 zulässig.

2.1.2 Geschossfläche

Bei Flachdächern muss das oberste Geschoss (sog. Staffelgeschoss) oberhalb der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen allseitig um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Im MDW1a beträgt die max. zulässige Firsthöhe 126,38 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Der Genehmigungsvorbehalt aufgrund des Denkmalschutzes bleibt unberührt.

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe in den MDW1b, MDW2, MDW3 und MDW4 beträgt 126,00 m NHN.

Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als max. zulässige Firsthöhe die Attika des obersten Geschosses.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt. Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 5.1) und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (siehe Textl. Festsetzung Nr. 5.1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Die Baugrenzen können ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für nicht überdachte Terrassen und Balkone um bis zu maximal 2 m und für offene Laubengänge, die der Erschließung dienen, um bis zu 1,2 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Wintergärten. § 6 BauO NRW und § 4 NachbG NRW bleiben unberührt.

4 HÖHENLAGE NACH § 9 ABS. 3 BAUGB

Die mit A gekennzeichneten Flächen dürfen erst ab einer lichten Höhe von 3 m über der ausgebauten Oberkante Gelände überbaut werden.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Fluchttreppen, Schornsteine etc. ist jeweils bis maximal 25 % der mit A gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO

5.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind in den MDW1a, MDW1b und MDW2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze, die in allen MDW auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

In den MDW3 und MDW4 sind gem. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Tiefgaragen zulässig.

5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Erschließungsträger festgesetzt. Zusätzlich wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Geh- und Leitungsrechte im MDW2 werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7 FLÄCHEN, AUF DEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBÄUDE, DIE MIT MITTELN DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB

Im Bereich, der in der Planzeichnung mit **S** gekennzeichnet ist, sind die baulichen und sonstigen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW (WFNG NRW) sowie der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff Wohnen NRW 2024) in der jeweils gültigen Fassung zu schaffen.

8 BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN; HIER FÜR SOLARANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Ausnahme des MDW1a die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärme-

kollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Im MDW1a sind auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseiten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Umfang sowie Art und Weise sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

9.1 Wasserdurchlässigkeit von Gartenflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu auch Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. B1.5).

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Fläche unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

10 VORSCHRIFTEN ZUM ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

10.1 Extensive Dachbegrünung

Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen / überdachte Stellplätze mit Flachdach mit bis zu 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

10.2 Eingrünung durch Hecken

Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes (vgl. Planzeichnung) sind Schnitthecken mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die maximal zulässige Höhe von 1,80 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. B1.3.1) ist durch regelmäßiges

Rückschneiden zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvativca
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

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

10.3 Intensive Begrünung der Tiefgaragendecke (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Im MDW3 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. zeichnerischer Festsetzung mit Ausnahme notwendiger Hauszugänge mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 75 cm intensiv zu begrünen. Es ist darauf zu achten, dass die ausgewählten Pflanzen den für eine intensive Dachbegrünung geeigneten Gehölzen, Bodendeckern und Stauden entsprechen.

10.4 Begrünung der Spielplatzfläche

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens 5 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland"
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica "Summit"
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth"
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
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

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

Zudem sind 15 % der Fläche in den Randbereichen mit Strauchgehölzen und Heistern der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste 3:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea "Nana"
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualität:

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

Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz sind bei allen Pflanzungen einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt spätestens im Zuge des Endausbau der Erschließungsstraße

10.5 Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 5 Straßenbäume der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Umsetzung hat im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße zu erfolgen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland"
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata"
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth"
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:

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

10.6 Wasserdurchlässigkeit der Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4

Die Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4 sind als Schotterrasen oder in einer Ausführungsvariante mit vergleichbarer oder höherer Wasserdurchlässigkeit zu gestalten.

11 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilige, externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto „Ederen-Welz" im Kreis Düren, Stadtgebiet Linnich.

12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

12.1 Schallimmissionen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80[a)]

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in Weißtönen und rot-rotbrauner Klinker bzw. Backstein sowie Riemchen aus Klinker zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Abweichend hiervon müssen bei Gebäuden, die länger als 40 m sind, in der Ausbildung der Fassadengliederung transparente Materialien eingesetzt werden (s. Textliche Festsetzung Nr. B 1.1.2).

1.1.2 Gebäude ab einer Länge von 40 m sind architektonisch zu gliedern. Das Gliederungselement muss min. 5 m breit sein und seine Fassade zu min. 80 % aus transparenten Materialien bestehen. Hier sind Glasfassaden zulässig. Maßnahmen zum Vogelschutz, wie beispielsweise die Verwendung von strukturiertem oder mattem Glas sind zulässig.

1.1.3 Für untergeordnete Bauteile der jeweiligen Fassadenseite (z. B. Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen mit Ausnahme von Riemchen aus Klinker nicht zulässig sind. Auch bituminöse Materialien sowie Faserzement sind unzulässig.

1.2 Dachformen, -aufbauten, -neigungen und Dachmaterial

1.2.1 Die Dächer der Baukörper sind im MDW1a hinsichtlich ihrer Neigung in ihrer Bestandsform zu erhalten. Die Dächer der Hauptbaukörper sind im MDW1b als Satteldächer auszubilden. Im MDW2 und im MDW4 werden geneigte Dächer festgesetzt. Im MDW3 werden nur Flachdächer zugelassen. Satteldächer und geneigte Dächer, sofern zugelassen, sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.

1.2.2 Auf Nebenanlagen und untergeordneten Bereichen (Dachterrassen, Gauben, Eingangsüberdachungen und Balkonen) sind Flachdächer zulässig.

1.2.3 Bei Doppel- und Reihenhausbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

1.2.4 Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Dachneigung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt oder begrünt werden.

1.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach muss mindestens eine jeweils 1 m breite Dachfläche entlang der Ortgänge (Giebelseiten) verbleiben. Die Fläche ermittelt sich aus der Schnittfläche zwischen Dachhaut und

Wänden. Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine und Antennen sowie Solaranlagen.

1.2.6 Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

1.2.7 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum grau/anthrazit, naturrot und rotbraun zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dachmaterialien ist unzulässig. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen, d. h. Solarmodule sind bei geneigten Dächern in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes auszurichten und der Abstand der Solarmodule darf bei geneigten Dächern max. 10 cm betragen (Unterkante Modul).

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Einfriedungen sind als Schnitthecken heimischer Sorten, hinter denen max. gleichhohe transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder ähnlich transparente Zäune) integriert sein können, zulässig. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Bei offenen Zaunkonstruktion ist eine 10-15 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen größer als 1 m² und Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten

Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.

Die Begrünung muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher, Gehölze, andere Zier- oder Nutzpflanzen oder sonstige Pflanzen enthalten. Die Herstellung von reinen Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen ist nicht zulässig.

Befestigt werden dürfen nur Flächen für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 2 m sowie Terrassen.

Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen in Vorgärten sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Mülltonnenboxen) sowie Fahrradabstellanlagen.

2 ZAHL DER STELLPLÄTZE

2.1 PKW-Stellplätze

2.1.1 Gemäß § 89 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit die folgende Anzahl PKW-Stellplätze (Stp.) in Abhängigkeit von der Wohnfläche nachzuweisen ist:

- bis 65 m² = 0,5 Stp.
- 66 – 100 m² = 1,0 Stp.
- ab 101 m² = 1,5 Stp.

2.1.2 Hiervon abweichend wird festgesetzt, dass je Wohneinheit innerhalb des MDW1a ausnahmsweise lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Auch je Wohneinheit, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7), ist ausnahmsweise lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen.

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

2.2 Fahrradstellplätze

2.2.1 Gemäß § 89 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW ist je Wohneinheit unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

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

C) KENNZEICHNUNGEN

1. Altlastenverdachtsfläche

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 5003/1007, welche in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wird. Im Zuge der Neubebauung auszuführende Erdarbeiten sind im Bereich der Altlastenverdachtsfläche fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Bei Bedarf sind weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Gutachterin oder dem Gutachter auszuführen (vgl. Hinweis Nr. 8).

D) HINWEISE

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Das Entkernen von Gebäuden darf ab November bis Ende Februar erfolgen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T. 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

4. Bodendenkmale

Es wird auf die Bestimmungen der § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich 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.

Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und der fachgerechte Umgang mit dem Boden gem. DIN 18915 sind zu beachten (vgl. Hinweis 11).

6. Erdeinbruch

Im Bereich der geplanten Grünfläche (Flurstück 1104) wurde im April 1985 ein Erdeinbruch verzeichnet. Im Hinblick auf mögliche weitere Sackungen wird vom Fachbüro Hydr.o. Geologen und Ingenieure aus Aachen der Einbau eines Geogitters in Kombination mit einem geotextilen Vlies zwischen anstehendem Untergrund und neu aufzubringendem Oberbau empfohlen. Das Geogitter bewirkt eine Vergleichmäßigung von möglichen Setzungen an der Geländeoberfläche.

7. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.632000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden 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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Kohletagebau als auch bei einem 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.

8. Altlasten

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 5003/1007. Aufgrund der hydrogeologisch günstigen Bedingungen ist für den Standort für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht von einer Gefährdung auszugehen, so dass sich aus fachgutachterlicher Sicht für die altlastverdächtige Fläche im Hinblick auf die geplante Neubebauung mit Wohn- und Freizeitflächen keine unmittelbare Gefährdung ableiten lässt. Gemäß der Gefährdungsbeurteilung durch HYDR.O Geologen und Ingenieure sollte bei Bedarf in sensiblen Bereichen (Spielflächen) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Einbringung eines Grabschutzes in Form eines geotextilen Vlieses) eine Trennung zu potenziell belasteten Böden hergestellt werden. Alternativ sind die Auffüllungen in

diesen Bereichen bis in eine Tiefe von maximal ca. 1,2 m unter GOK vollständig auszuheben.

Die Dokumentation zur gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist der unteren Bodenschutzbehörde (StädteRegion Aachen) nach Fertigstellung vorzulegen.

9. Artenschutz

Zum Schutz von sonstigen europäischen Vogelarten (Vogelarten, die nicht als planungsrelevant eingestuft werden), und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen ist (vgl. Hinweis D1).

Als Vorsorgemaßnahme sollten im Bereich der neuen Bausubstanz zwei Stück künstliche Nisthilfen für den Hausrotschwanz installiert werden.

10. Schutz der angrenzenden Vegetation

Sämtliche an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und anzuwenden.

11. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

12. Thermische Nutzung des Erdbereiches / Grundwassers

Für eine thermische Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

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. Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabeln wird hingewiesen.

15. Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Baesweiler, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanungsabteilung, Grabenstraße 11, 52499 Baesweiler, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.