TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 117

„Willibrordstraße/Auf dem Bock“

Stadt Baesweiler – Stadtteil Floverich

November 2024
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Baesweiler
Grabenstraße 11
52499 Baesweiler

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Tancu Mahmout

i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 22-141

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

1.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

1.4 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der Abstandsflächen ist der jeweils höchste Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.1 Bei zwei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zuzuordnen sind, muss nur ein Stellplatz eigenständig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze zulässig).

2.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3.2 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten,

wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,50 m nicht überschritten wird.

4.2 *Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Bereiche zwischen vorderer Bauflucht und Grundstücksgrenze entlang der Straße zu mindestens 50 % des jeweiligen Bereiches wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Unter Begrünung sind Gehölze, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Pflanzkübel oder -Beete dürfen nicht von massiven Einfassungen, die höher als 40 cm sind, eingefasst werden. Sofern sie mehr als 1 qm Fläche überdecken, muss der Anschluss ans Erdreich gewährleistet sein (keine Versiegelung). Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet.*

4.3 *Gauben bis 35° Dachneigung und Dächer von Nebengebäuden (Carports, Garagen, Geräteschuppen etc.) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen bis 10 m² Fläche, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.*

5 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*

5.2 *Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen definiert. Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.*

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 *Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" A ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer Ansaat mit einer regionalen*

Saatgutmischung mit gar keinem oder nur einem sehr geringen Gräseranteil aus autochthonem Saatgut einzugrünen.

6.2 *Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ B ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Schnitthecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt anzupflanzen.*

Pflanzliste A: Sträucher	
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Heckenkirsche	*Lonicera*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Tabelle 1: Pflanzliste A

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

7.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.*

7.2 *Einfriedungen zwischen den einzelnen Gärten sowie zwischen Gärten und Pflanzflächen sind nur als transparente Metallzäune oder Holzzäune bis 1,5 m Höhe mit mind. 2 cm Lattenabstand zulässig.*

2 HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Baesweiler zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Baufeldfreimachung*

   Grundsätzlich gilt die Bauzeitenregelung, sodass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres) erfolgen sollte.

Abweichungen von diesen Zeiten erfordern eine vorhergehende Überprüfung der Fläche durch einen Biologen.

3. *Bergbau*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen 1" und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 71". Es ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

4. *Sümpfungsmaßnahmen*

Das Plangebiet ist 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 Planbereich 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 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. Eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

5. *Steinkohlebergbau*

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.

6. *Erdbebengefahr*

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Baesweiler, Gemarkung Puffendorf und ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Anwendungsteile, 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".

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt de Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen

7. *Versorgungsleitungen*

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz. Vor Baubeginn sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (https://betriebsportal.regionetz.de)

8. *Baugrund*

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Sümpfungsmaßnahmen, Tektonik, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (z.B. keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

9. *Entwässerung/ Schmutzwasserbeseitigung*

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

10. *Militärisches Fluggebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebiets. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

11. *Sichtdreiecke*

Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Gemeindestraße ragen. Einzelne Bäume (Mindestabstand 4,50 m), Lichtmasten, Lichtsignalgeber u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge oder nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

12. *Verwendung von Mutterboden*

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

13. *Kampfmittel*

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen 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. Es wird in diesem Fall auf den Leitfaden auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes verwiesen.