TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan Nr. 120

– Kapellensiedlung –

Stadt Baesweiler – Stadtteil Baesweiler

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

Tancu Mahmout
i. A. M. Sc. Tancu Mahmout

Projektnummer: 23-092

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 3" sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

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

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 3" darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst.

2.4 Die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern wird als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung definiert.

2.5 Die Traufhöhe (TH) bei Pultdächern wird als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung definiert.

2.6 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 3" ist bei der Ausbildung eines Flachdaches eine Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig. Hierbei wird die Gebäudehöhe bei Flachdächern als die Oberkante der Attika definiert.

2.7 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist bei der Ausbildung von Flachdächern ein drittes Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss nur dann zulässig, wenn dieses von der straßenseitigen Gebäudefassade um mindestens 1,0 m zurückspringt.

2.8 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) sowie der Abstandsflächen ist der jeweils höchste Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

2.9 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.10 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist bei der Errichtung von Hausgruppen eine Gebäudelänge von max. 25,0 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 4,0 m ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 In den Wohngebieten „WA 1", „WA 2" und „WA 3" sind für Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz, ab 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und ab 100 m² Wohnfläche zwei Stellplätze sowie für öffentlich geförderte Wohnungen auf Antrag ein Stellplatz je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In den Wohngebieten „WA 1" und „WA 3" können Stellplätze, sofern sie zur selben Wohneinheit gehören, einer Garage vorgelagert sein.

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

4.3 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den „Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig. Dies gilt auch für die den Garagen vorgelagerten Zufahrten.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,50 m nicht überschritten wird.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 3" sind die Bereiche zwischen vorderer Bauflucht und Grundstücksgrenze entlang der Straße zu mindestens 50 % des jeweiligen Bereichs

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 m² 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. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Errichtung von notwendigen Stellplätzen und Zufahrten.

6.3 Flachdächer sind zu mindestens 50 % und die Dächer von Nebengebäuden (Carports, Garagen, Geräteschuppen etc.) sind vollständig 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 Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. – Dachbegrünungsrichtlinie) vorzusehen.

7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Die zeichnerisch als „Zu erhaltende Bäume" festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1" bis „WA 3" sowie der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 11 Bäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A: Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Buche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Espe	Populus tremula
Salweide	Salix caprea

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

8.2 Zur Kapellenstraße orientierte Fassaden sind als weiße Putzfassade den Farben des RAL-Registers entsprechend in Hellweiß (RAL Nr. 9003 oder 9016) auszuführen. Dunklere Akzentuierungen bis zu 20 % der Oberfläche (z. B. im Sockelbereich) sind jedoch zulässig. Akzentuierungen können alternativ auch mit rot-/rotbraunem Backstein (RAL Nr. 0404040, 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013 oder 3016) ausgebildet werden.

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. *Militärische Flugzone*

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

4. *Bergwerksfelder*

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG, RWE-Platz 2, 45141, sowie über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven.

5. *Steinkohlenbergbau*

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. Insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten können diese Bodenbewegungen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

6. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu

Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7. *Unstetigkeiten*

Im Umfeld des Planungsbereiches sind Unstetigkeitszonen bekannt. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Dies ist im Zuge der Bebauung zu überprüfen.

8. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T". Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

9. *Verwendung von Mutterboden*

Nach § 202 BauGB i. V. m. 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.

10. *Drainagen*

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).

11. *Kampfmittel*

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird 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. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

12. *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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024