

Bebauungsplan 2-001-0, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzungen -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig sind.

1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß mit Ausnahme der mit WA* gekennzeichneten Bereiche pro Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der "Flächen für Garagen" zulässig sind. Stellplätze und Garagen können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Zwischen Garagentor /-zufahrt und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Stellplätze sind außerdem innerhalb der "Flächen für überdachte Gemeinschaftsstellplätze" zulässig, hier auch in überdachter Form.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe und Müllbehälterschranken. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung.

Nebenanlagen in Form von Anbauten in Verlängerung der Garagen (Abstellräume, Kellerersatzräume o.ä.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der "Flächen für Garagen" zulässig. Sie können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig.

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

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das jeweilige Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:

- Oberkante Erdgeschossfußboden: max. 1,0 m über öff. Verkehrsfläche

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

2.2 Traufhöhe/Firsthöhe:

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

In Bereichen, in denen maximale II-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 6,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 11,0 m über Straßenniveau

In Bereichen, in denen maximale III-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 7,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 12,0 m über Straßenniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es sind neben den Einzel- und Doppelhäusern ausnahmsweise Hausgruppen zulässig, sofern die Hausgruppe aus nicht mehr als 3 Häusern besteht und die Gesamtlänge der Hausgruppe nicht mehr als 21,0 m beträgt.

Bebauungsplan 2-001-0, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzungen -

4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen:

4.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Gehölz- und Vegetationsbestände zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bodenauf- und -abtrag sowie Verdichtung des Untergrundes sind nicht zulässig.

4.2 Innerhalb der als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 1“ festgesetzten Fläche ist entlang der Außenseiten auf einer Gesamtlänge von mindestens 70 m eine zweireihige, freiwachsende Hecke mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der zweijährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 15 Jahren zulässig. Innerhalb der so festgesetzten Fläche sind entlang der Außenseiten auf einer Gesamtlänge von mindestens 60 m Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Weißdorn-Sträucher (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens drei Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen. Innerhalb der so festgesetzten Fläche sind mindestens 3 heimische Hochstamm-Laubbäume nach Artenliste 1 oder 3 Hochstamm-Obstbäume einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Innerhalb der als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 2“ festgesetzten Fläche sind mit Ausnahme des Zugangs entlang aller Außenseiten auf der gesamten Länge Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Weißdorn-Sträucher (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen. Die Hecke ist mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen. Auf der so festgesetzten Fläche ist mindestens 1 heimischer Hochstamm-Laubb Baum nach Artenliste 1 und/ oder 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Privaten Grünflächen:

4.4 Innerhalb der als „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung“ festgesetzten Fläche sind mit Ausnahme einer Zufahrt entlang der Außenseiten auf der gesamten Länge mindestens zweireihige, freiwachsende Hecken mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der zweijährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 15 Jahren zulässig. Bis auf die Ein- bzw. Auslaufbauwerke sind die übrigen Flächen mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd dieser Fläche ist maximal 1 x jährlich zulässig.

4.5 Innerhalb der als „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lärmschutzanlage“ festgesetzten Fläche ist auf der gesamten Länge, auf der dem Graben zugewandten Seite der Lärmschutzanlage, eine einreihige, freiwachsende Hecke mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der zweijährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 5 Jahren zulässig.

Sonstige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

4.6 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind mindestens 10 hochstämmige Laubbäume gem. Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete:

4.7 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind entlang einer seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 im Abstand von maximal 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen angrenzen. Bei Neubebauung eines Grundstücks ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 oder 1 heimischer Hochstamm-Laubb Baum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen gelten nur für Grundstücke, die erstmals bebaut werden, nicht für die bei Aufstellungsbeschluss im Mai 2000 bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Bebauungsplan 2-001-0, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzungen -

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist für die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) zu gewährleisten (siehe hierzu das Schallschutzgutachten, Büro Szymanski & Partner, Aachen). In allen Fassaden sind bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Pflanzliste:

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität:

- Auf WA-Flächen: Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm bzw. Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang – StU – mindestens 12 cm
- Öffentliche Grünflächen: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 12 cm

Artenliste 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel:
- Goldparmäne	
- Rheinische Bohnapfel	
- Jakob Lebel	
- Rheinische Winterrambur	
- Rote Sternrenette	
- Ontario	
- Boskoop	
- Jakob Fischer	
- Kaiser Wilhelm	
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume; Kultur-Kirsche
- Deutsche Hauszwetschge	
- Ontariopflaume	
- Große grüne Renecode	
- Nancy-Mirabelle	
- Schattenmorelle	
- Große schwarze Kornelkirsche	
- Gelbe Kornelkirsche	
- Hedelfinger Riesenkirsche	
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne
- Köstliche von Charneu	
- Williams Christbirne	
- Claps Liebling	
- Münsterbirne	
Juglans regia	Walnuß

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammumfang
mindestens 10 cm

Bebauungsplan 2-001-0, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzungen -

Artenliste 3: Laubgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium*	Vogelkirsche
Prunus padus*	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur*	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualität:

Strauch, mindestens 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm
mindestens 200-250 cm 1/1

* Heister bzw. Solitär, mindestens 2x verpflanzt,

HINWEISE :

1 Bergbauliche Einwirkungen

1.1 Verwerfungszone

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

1.2 Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von ca. 3-5m unter Gelände wieder zu erwarten.

Bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch ein zeitweiliges Abpumpen- darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen.

Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.