

Bebauungsplan 2-001-1, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzung -

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.

1.4 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 der Straßenverkehrsfläche und der vorderen 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.

Bebauungsplan

2-001-1, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzung -

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 1 - Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 4,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 9,0 m über Straßenniveau

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

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

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

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-Laubbaum 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.

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.

6. **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 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm
bzw. Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang
- StU - mindestens 12 cm

Bebauungsplan 2-001-1, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzung -

6. Pflanzliste (Fortsetzung) :

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 2-001-1, Baal, Pletschmühlenfeldchen

- Textliche Festsetzung -

6. Pflanzliste (Fortsetzung) :

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 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm

- Heister bzw. Solitär, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 200-250 cm

Hinweise :

1. Bergbauliche Einwirkungen

1.1 Verwerfungszone

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsaustrückwirkungen 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. 3-5 m 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.